

# ს ა ქ უ თ რ ე ბ ა

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](http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1)

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
**ადმინისტრაციულ საქმეებზე**  
2016, №7

Decisions of the Supreme Court of Georgia  
**on Administrative Cases**  
(in Georgian)  
2016, №7

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien  
**in Verwaltungssachen**  
(in der georgischen Sprache)  
2016, №7

Решения Верховного Суда Грузии  
**по административным делам**  
(на грузинском языке)  
2016, №7

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](http://www.supremecourt.ge)

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

# 1. უპრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელობა

## მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადასტურების საფუძველი

### განჩინება

№ბს-45-45(კ-15)

9 ივლისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2014 წლის 22 იანვარს დ. ყ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროსა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის მე-2 განყოფილების მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2003 წელს იგი ხუთ შვილთან, შვილიშვილთან და ხანდაზმულ დედასთან ერთად თვითმმართველი ერთეულის მიერ შესახლებულ იქნა ყოფილი აფთიაქის შენობაში, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №80. ამასთან, იგი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაში, რის საფუძველზეც მითითებულ მისამართზე იღებს სახელმწიფოსგან საარსებო შემწეობას. 2007 წელს აღნიშნული ფართი გაიყიდა აუქციონზე და მისი მესაკუთრე გახდა ი. ჯ-ი. ფართის რეალიზაცია მოხდა ეკონომიკის სამინისტროს მიერ მაშინ, როცა ყოფილი აფთიაქის შენობა ირიცხებოდა თვითმმართველი ერთეულის ბალანსზე. 2008 წლის 27 ივნისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა პროკურატურას გამოძიების დაწყების მოთხოვნით იმ მოტივით, რომ ყოფილი აფთიაქის შენობის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია და შემდგომ მისი აუქციონით გასხვისება მოხდა დოკუმენტების გაყალბებით.

მოსარჩელის მითითებით, სანამ შენობა მეორედ გაიყიდებოდა, მან შეატყობინა გლდანი-ნაძალადევის მე-2 ქვეგანყოფილების უფროსს, რომ არ მომხდარიყო შენობის ხელმეორედ გაყიდვა და ყადაღა დადებოდა სადავო ფართს, მაგრამ უშედეგოდ. 2010 წელს ორჯერ მოხდა მისი გამოსახლების შეჩერება სადავო ფართიდან. პირველი გასახლება შეჩერდა იმის გამო, რომ შენობა უმისამართოდ იყო გაყიდული და ამონაწერში არ ფიქსირდებოდა შენობის მისამართი, ხოლო მეორე გასახლება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ ფიქსირდებოდა ფართის მეტობა 150 კვ.მ-ით და მოსარჩელე არ ცხოვრობდა გაყიდულ ფართში. 2013 წლის 12 აგვისტოს ი. ჯ-სა და შპს „...“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „...“ საშუალო სკოლის სახელზე. ამავე წლის 16 სექტემბერს შპს „...“ დირექტორმა, მ. ქ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის მე-2 განყოფილებას და მოითხოვა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთა. აღნიშნული განცხადების საფუძველზე მიღებულ იქნა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ №2081783 გაფრთხილება, რომელიც მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ იქნა შინაგან საქმეთა სამინისტროში. შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2013 წლის 19 ნოემბრის №885 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა დ. ყ-ის საჩივარი და ძალაში დარჩა ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის მე-2 განყოფილების №2081783 გაფრთხილება.

მოსარჩელის მოსაზრებით, შინაგან საქმეთა სამინისტრომ სადავო ბრძანების გამოცემისას მხედველობაში არ მიიღო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები და აღნიშნა, რომ მოცემული საკითხის გადაწყვეტაზე გავლენას ვერ მოახდენს ის ფაქტი, რომ მიმდინარეობს სისხლისსამართლებრივი გამოძიება დოკუმენტების გაყალბების ფაქტზე. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ შინაგან საქმეთა სამინისტრომ სათანადოდ არ შეაფასა ქონების მართლზომიერი მფლობელობისა და სარგებლობის ფაქტი და გადაწყვეტილების მიღებისას ასევე არ გაითვალისწინა მისი ოჯახური მდგომარეობა.

მოსარჩელის განმარტებით, სზაკ-ის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოება-

თა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. შინაგან საქმეთა მინისტრის №747 ბრძანების მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველია უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. შესაბამისი დოკუმენტებით დადასტურებულია, რომ მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმეზე გამოძიება დოკუმენტების გაყალბების ფაქტზე, რაც უშუალო კავშირშია სადავო ფართზე საკუთრების უფლებასთან.

2014 წლის 13 თებერვალს მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის მე-2 განყოფილების №2081783 გაფრთხილებისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2013 წლის 19 ნოემბრის №885 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ამასთან, მესამე პირად მიუთითა შპს „...“ საშუალო სკოლა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 15 აპრილის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილებით დ. ყის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, გლდანის ... მ/რ-ებს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი 432,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №...), მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით (საერთო ფართობი 623, 775 კვ.მ.) 2007 წლის 16 ნოემბერს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. მითითებული ფართი 2008 წლის 4 მარტს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი. ჯ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 1. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №77, დამონების თარიღი 17.01.2008წ., საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (ტერიტორიული ორგანო) აუქციონის მომწყობი კომისია; 2. საკუთრების დამადასტურებელი მონშობა №538-ა, დამონების თარიღი 20.02.2008წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო; 3.

ბრძანება №1-1/219, დამონმების თარიღი 20.02.2008წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

ქ. თბილისში, ... ქ. №80-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი 432,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №...), მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით (№1, საერთო ფართობით 623, 775 კვ.მ. მათ შორის, სარდაფი 302,704 კვ.მ., I სართული – 321, 071 კვ.მ.; №2 საერთო ფართობით 62, 06 კვ.მ. (სარდაფი 31, 030 კვ.მ., I სართული 31, 030 კვ.მ.), 2013 წლის 27 აგვისტოს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „...“ საშუალო სკოლის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამონმების თარიღი 12.08.2013წ.

შპს „...“ საშუალო სკოლის დირექტორმა 2013 წლის 16 სექტემბერს განცხადებით მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის შს სამმართველოს მე-2 განყოფილებას და მოითხოვა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №80, დ. ყ-ის მხრიდან ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთა. ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის შს სამმართველოს მე-2 განყოფილების მიერ, 2013 წლის 20 ოქტომბერს დ. ყ-ის მიმართ გამოიცა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ №2081783 გაფრთხილება. დ. ყ-მა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ №2081783 გაფრთხილება 2013 წლის 24 ოქტომბერს ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროში. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2013 წლის 19 ნოემბრის №885 ბრძანებით დ. ყ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზის მიხედვით, დ. ყ-ი 2007 წლის 3 ივლისიდან რეგისტრირებულია ფაქტობრივ მისამართზე – თბილისი, გლდანი, ... ქ. №80. მისი შვილები – ა. ყ-ი, ა. ყ-ი და დ. ყ-ი რეგისტრირებულნი არიან მისამართის გარეშე, ხოლო ფაქტობრივ მისამართად ფიქსირდება ქ. თბილისი, გლდანი, ... ქ. №80.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის მე-2 განყოფილების 2014 წლის 8 ივლისის №1299758 წერილის თანახმად, ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართვე-

ლოს პოლიციის მე-2 განყოფილებაში 2008 წლის 27 ივნისს, მოქალაქე დ. ყ-ის განცხადების საფუძველზე დაიწყო გამოძიება სისხლის სამართლის საქმეზე, ქ. თბილისში, გლდანის მასივი, ... ქუჩა №80-ში მდებარე №...-ე აფთიაქის შენობის ეკონომიკის სამინისტროს თანამშრომლების მიერ ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით მოქალაქე ი. ჯ-ისათვის მიყიდვის ფაქტზე. სისხლის სამართლის საქმეზე ამჟამად მიმდინარეობს გამოძიება.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ამდენად, მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული 2013 წლის 20 ოქტომბრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ №2081783 გაფრთხილება, ასევე, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2013 წლის 19 ნოემბრის №885 ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანებით დამტკიცებული საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესით დადგენილ დებულებებთან.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანებაზე, რომლითაც დამტკიცდა „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი“, რომელიც განსაზღვრავს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესს, პროცედურებსა და პირობებს, აგრეთვე, აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. მითითებული წესის მე-8 მუხლი განსაზღვრავს საკუთრებაში არსებული უძრავ-

ვი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძვლებს, რომელთაგან ერთ-ერთს, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს აღკვეთის ღონისძიებების დასრულებამდე უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა. მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის განმარტებას იძლევა მითითებული წესის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, ასეთ დოკუმენტს წარმოადგენს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე აღნაგობის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის, იპოთეკის (მხოლოდ ბინაში ცხოვრების უფლებით), იჯარის, ქირავნობის ან თხოვების უფლებას, საჯარო რეესტრში არარეგისტრირებული ქირავნობის ან თხოვების ხელშეკრულება, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს (კერძო არბიტრაჟის) გადაწყვეტილება ან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტი ლტოლვილის ან იძულებით გადაადგილებული პირის-დევენილის მონუმბა ან საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ გაცემული ცნობა ლტოლვილის ან დევენილის დროებითი საცხოვრებელი ადგილის შესახებ (მხოლოდ ლტოლვილთა ან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევენილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტებისათვის) ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ზემოხსენებული ნორმის შესაბამისად, ნივთის მართლზომიერი ფლობა წარმოადგენს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძვლებს. ამასთან, კანონმდებელი არ განსაზღვრავს მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და დავის განმხილველ ორგანოს ანიჭებს უფლებას მართლზომიერი ფლობის/სარგებლობის ფაქტი დაადგინოს იმ დოკუმენტის საშუალებითაც, რომელიც არ არის მოცემული ზემოაღნიშნულ ჩამონათვალში. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაცია, ასევე, მის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდა, ვერ იქნება მიჩნეული დ. ყ-ის მიერ სადავო ფართის მარ-



თღობიერი ფლობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველად „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლი პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძველია უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული ნორმა გულისხმობს უძრავ ნივთთან მიმართებაში მხოლოდ ისეთი სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობას, რომლის შედეგადაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს უძრავ ნივთზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე. ნორმის ფართო ინტერპრეტაცია და მასში უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დაწყებულ ნებისმიერი სახის სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობის მოაზრება, არათუ სცილდება კანონმდებლის მიზანს, არამედ ეწინააღმდეგება მას და იძლევა უსამართლო შედეგს, ვინაიდან გამოიწვევს დავის გაჭიანურებას და ხელს შეუშლის მესაკუთრის უფლების დაცვის სისწრაფესა და ეფექტურობას. სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სისხლის სამართლის საქმე, რომელზეც გამოძიების მიმდინარეობის მოტივითაც ითხოვს მოსარჩელე უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტას, აღძრულია ეკონომიკის სამინისტროს თანამშრომლების მიმართ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის I ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ფაქტზე, რაც გამოიხატა საბუთების გაყალბების გზით ი. ჯ. ისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. №80-ში მდებარე №... აფთიაქის შენობის მიყიდვაში. სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული ფაქტი ვერ იქნება მიჩნეული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საფუძველად, ვინაიდან გამოძიება არ მიმდინარეობს შპს „...“ საშუალო სკოლის მიერ მითითებული უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებასთან, ან მისი დანაშაულებრივი გზით დაუფლების ფაქტთან დაკავშირებით. შპს „...“ საშუალო სკოლას ხსენებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა და ძალაშია.

სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა დ. ყ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა დ. ყ-ის სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 30 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ„ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 სარ-

ჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადანყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, 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, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები კანონს არ ეწინააღმდეგებიან, ასევე, ისინი არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებენ აპელანტის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მითითება იმის თაობაზე, რომ მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმის გამოძიება დოკუმენტების გაყალბების ფაქტზე, რითაც შესაძლებელია დადგინდეს სადავო ფართის არაკეთილსინდისიერად გასხვისებისა და შეძენის ფაქტი. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო კოდექსი აღნიშნულ კონფლიქტს მესაკუთრის სასარგებლოდ წყვეტს, რამდენადაც მიიჩნევა, რომ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების უზრუნველყოფის მიზნით, კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არ უნდა აღმოჩნდეს ქონების დაკარგვის რისკის ქვეშ. შემძენს, თავისი უფლების დასამტკიცებლად შესაძლებლობა უნდა ჰქონდეს დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. განსახილველ შემთხვევაში კი შპს „...“ საშუალო სკოლის არაკეთილსინდისიერებაში ეჭვის შეტანის საფუძვლები არ არსებობს, ასევე, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება მის მიერ სადავო უძრავი ნივთის დანაშაულებრივი გზით დაუფლების ფაქტთან დაკავშირებით გამოძიების მიმდინარეობის შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ყ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა მის მიერ სადავო ფართის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი და მეტიც, გასაჩივრებულ განჩინებაში მიუთითა, რომ იგი თვითნებურად შეიჭრა ყოფილი აფთიაქის შენობაში და ამის შემდეგ მოითხოვა მისი დაკანონება. დ. ყ-ი სადავო ფართში შეა-

სახლა გლდანი-ნაძალადევის გამგეობამ ზეპირი მითითების საფუძველზე. ამასთან, იგი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების ერთიან ბაზაში, რის საფუძველზეც იღებს სახელმწიფოსგან საარსებო შემწეობას. ოჯახის რეგისტრაციის მისამართად კი მითითებულია ქ. თბილისი, ... ქ. №80.

კასატორის მითითებით, სსკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ უფლების ბოროტად გამოყენებას აქვს ადგილი, კერძოდ, ქ. თბილისში, ... ქ. №80-ში მდებარე ყოფილი აფთიაქის შენობა გასხვისებულია დოკუმენტების გაყალბების გზით. აღნიშნულ საკითხზე აღძრულია სისხლის სამართლის საქმე სსკ-ის 362-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის ფაქტზე, ვინაიდან მერიის ბალანსზე არსებული ფართი აუქციონის გზით დაუკითხავად გაყიდა ეკონომიკის სამინისტრომ და აუქციონზე გამარჯვებულად გამოაცხადა ი. ჯ-ი. შემდგომ გამოძიების პროცესში მან ეს ქონება გაასხვისა შპს „...“ სამუშალო სკოლაზე. სააპელაციო სასამართლოს კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა გამოეყენებინა შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანებულების მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ პრიმა ქვეპუნქტი, რაც საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების შეწყვეტის საფუძველად უძრავ ნივთზე სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობას ითვალისწინებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 2 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული დ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 მარტის განჩინებით დ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწმინა მხარეთა დასწრებით 2015 წლის 14 მაისს, 13:00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, წარ-

მოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლი-  
სა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებუ-  
ლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ დ. ყ-ის საკასაციო  
საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასა-  
ხულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. თბილისში, გლდა-  
ნის ... მ/რ-ებს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული  
ფართობი 432,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №...), მასზე მდებარე  
შენობა-ნაგებობებით (საერთო ფართობი 623, 775 კვ.მ.) 2007  
წლის 16 ნოემბერს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით  
აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად. მითითებული ფართი  
2008 წლის 4 მარტს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით  
აღირიცხა ი. ჯ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დო-  
კუმენტებია: 1. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი  
ოქმი №77, დამონშების თარიღი 17.01.2008წ.; 2. საკუთრების  
დამადასტურებელი მონშობა №538-ა, დამონშების თარიღი  
20.02.2008წ.; 3. ბრძანება №1-1/219, დამონშების თარიღი  
20.02.2008წ.

ქ. თბილისში, ... ქ. №80-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (დაზუს-  
ტებული ფართობი 432,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №...), მასზე  
მდებარე შენობა-ნაგებობებით (№1, საერთო ფართობი 623, 775  
კვ.მ., მათ შორის, სარდაფი 302,704 კვ.მ., I სართული – 321, 071  
კვ.მ.; №2 საერთო ფართობი 62, 06 კვ.მ. (სარდაფი 31, 030 კვ.მ., I  
სართული 31, 030 კვ.მ.), 2013 წლის 27 აგვისტოს საჯარო რეეს-  
ტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „...“ საშუალო სკო-  
ლის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარ-  
მოადგენდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, და-  
მონშების თარიღი 12.08.2013წ.

შპს „...“ საშუალო სკოლის დირექტორმა 2013 წლის 16 სექ-  
ტემბერს განცხადებით მიმართა საქართველოს შინაგან საქმე-  
თა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდა-  
ნი-ნაძალადგვის შს სამმართველოს მე-2 განყოფილებას და მო-  
ითხოვა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ.  
თბილისი, ... ქ. №80, დ. ყ-ის მხრიდან ხელყოფის ან სხვაგვარად  
ხელშეშლის აღკვეთა. ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს  
გლდანი-ნაძალადგვის შს სამმართველოს მე-2 განყოფილების  
მიერ, 2013 წლის 20 ოქტომბერს ამ უკანასკნელის მიმართ გა-  
მოიცა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან  
სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ №2081783 გაფ-  
რთხილება. დ. ყ-მა საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის  
ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ

№2081783 გაფრთხილება 2013 წლის 24 ოქტომბერს ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროში. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2013 წლის 19 ნოემბრის №885 ბრძანებით დ. ყ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზის მიხედვით, დ. ყ-ი 2007 წლის 3 ივლისიდან რეგისტრირებულია ფაქტობრივ მისამართზე – ქ. თბილისი, გლდანი, ... ქ. №80. მისი შვილები ა., ა. და დ. ყ-ები რეგისტრირებულნი არიან მისამართის გარეშე, ხოლო ფაქტობრივ მისამართად მითითებულია ასევე ქ. თბილისი, გლდანი, ... ქ. №80.

განსახილველი დავის საგანს სწორედ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს თბილისის მთავარი სამმართველოს გლდანი-ნაძალადევის სამმართველოს პოლიციის მე-2 განყოფილების №2081783 გაფრთხილებისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს 2013 წლის 19 ნოემბრის №885 ბრძანების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს, რომლებითაც დ. ყ-ი გამოსახლებულ უნდა იქნეს მის მიერ დაკავებული ყოფილი აფთიაქის შენობიდან, რომელიც ქ. თბილისში, ... ქ. №80-ში მდებარეობს.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოების დადგენას, დ. ყ-ი იყო თუ არა დაკავებული ფართის მართლზომიერი მფლობელი, შესაბამისად, შეფასება უნდა მიეცეს იმ უმნიშვნელოვანეს საკითხს წარმოადგენდა თუ არა იგი მასზე საკუთრების უფლების მოპოვების მქონე სუბიექტს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ განსახილველი სამართალურთიერთობის 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 აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების

გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის 2007 წლის 24 მაისის №747 ბრძანებით განსაზღვრულია საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესი, პროცედურები და პირობები, აგრეთვე აღნიშნულ პროცესში მონაწილე პირების უფლებები და მოვალეობები. მითითებული წესის მე-8 მუხლი განსაზღვრავს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძველს, რომელთაგან ერთ-ერთს, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს აღკვეთის ღონისძიებების დასრულებამდე უძრავ ნივთზე საკუთრების, მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა. მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის განმარტებას იძლევა აღნიშნული წესის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, ასეთ დოკუმენტს წარმოადგენს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე აღნაგობის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის, იპოთეკის (მხოლოდ ბინაში ცხოვრების უფლებით), იჯარის, ქირავნობის ან თხოვების უფლებას, საჯარო რეესტრში არარეგისტრირებული ქირავნობის ან თხოვების ხელშეკრულება, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს (კერძო არბიტრაჟის) გადაწყვეტილება ან „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტი, ლტოლვილის ან იძულებით გადაადგილებული პირის-დევენილის მოწმობა ან საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ გაცემული ცნობა ლტოლვილის ან დევენილის დროებითი საცხოვრებელი ადგილის შესახებ (მხოლოდ ლტოლვილთა ან იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევენილთა კომპაქტურად განსახლების ობიექტებისათვის) ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მართლზომიერი მფლობელობის ან/და სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი. მითითებული ნორმის შესაბამისად, ნივთის მართლზომიერი ფლობა წარმოადგენს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად

ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტის საფუძველს. ამასთან, კანონმდებელი არ განსაზღვრავს მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და დავის განმხილველ ორგანოს ანიჭებს უფლებას მართლზომიერი ფლობის/სარგებლობის ფაქტი დაადგინოს იმ დოკუმენტის საშუალებითაც, რომელიც არ არის მოცემული ზემოაღნიშნულ ჩამონათვალში. სააკველაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სადავო ფართში რეგისტრაცია, ასევე, მის მიერ კომუნალური გადასახადების გადახდა, ვერ იქნება მიჩნეული დ. ყ-ის მიერ სადავო ფართის მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რამდენადაც, რეგისტრაცია ადასტურებს პირის კონკრეტულ მისამართზე ცხოვრების ფაქტს და არა უძრავი ნივთის ფლობის მართლზომიერებას.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას ნივთის მართლზომიერ ფლობასთან დაკავშირებით იმ მოტივით, რომ იგი სადავო ფართში შესახლებული იყო გლდანინაძალადევის იმდროინდელი გამგებლის – ხ-ის ზეპირი მითითებით, ასევე რეგისტრაციის მისამართად მითითებული ჰქონდა ... ქ. №80 და აღნიშნულ მისამართზე იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს, ვინაიდან საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ნივთის ფლობა მართლზომიერია, როცა პირი მასზე ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს სამართლებრივი საფუძვლით, რომელიც ემყარება გარიგებას ან კანონს. შესაბამისად, პირი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, როცა მფლობელობის უფლება მინიჭებული აქვს ნორმატიული აქტის საფუძველზე ან მოპოვებული აქვს მესაკუთრესთან შეთანხმებით, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს. მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ იგი ნორმატიული აქტის, ან თუნდაც მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე იყო შესახლებული სადავო ფართში. უფრო მეტიც, იგი თავად აღიარებს, რომ სადავო ფართი დაიკავა ზეპირი მითითების საფუძველზე და შემდგომ მიმართა გამგეობას ფართის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ რეგისტრაცია, ასევე, კომუნალური გადასახადების გადახდა, ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა დ. ყ-მა წარმოადგინა გლდანინაძალადევის გამგებლის მიერ გაცემული ცნო-



ბა და მიუთითა, რომ აღნიშნული დოკუმენტი წარმოადგენდა სადავო ფართში მისი მართლზომიერი ცხოვრების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რასაც საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან აღნიშნული ცნობა გაცემულია დ. ყ-ის სახელზე, მასზედ, რომ ის არის მარტოხელა დედა და ჰყავს 5 შვილი. მცხ: გლდანის ... მკ/რ-ებს შორის მდებარე №.. აფთიაქის შენობაში, ... ქ. №80-ში. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არ შეიძლება ჩაითვალოს დ. ყ-ის სადავო ფართში მართლზომიერი ცხოვრების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რადგან მითითებულ დოკუმენტს აქვს მხოლოდ საინფორმაციო ხასიათი დ. ყ-ის ოჯახური მგომარეობისა და ფაქტობრივი საცხოვრებელი მისამართის შესახებ და იგი არ წარმოადგენს რაიმე სამართლებრივ დოკუმენტს, რაც დაადასტურებდა მის მიერ სადავო ფართის მართლზომიერი და კანონიერი ფლობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველია „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“<sup>14</sup> ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უძრავ ნივთთან დაკავშირებით სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებული ნორმა გულისხმობს უძრავ ნივთთან მიმართებაში მხოლოდ ისეთი სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობას, რომლის შედეგადაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს უძრავ ნივთზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე. როგორც საქალაქო, ისე სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნიეს, რომ ნორმის ფართო ინტერპრეტაცია და მასში უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დაწყებული ნებისმიერი სახის სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობის მოაზრება, არათუ სცილდება კანონმდებლის მიზანს, არამედ წინააღმდეგობაში მოდის მასთან და იძლევა უსამართლო შედეგს, ვინაიდან გამოიწვევს დავის გაჭიანურებას და ხელს შეუშლის მესაკუთრის უფლების დაცვის სისწრაფესა და ეფექტურობას. შესაბამისად, „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“<sup>14</sup> ქვეპუნქტი გულისხმობს უძრავ ნივთთან დაკავშირებით დაწყებულ არა ნებისმიერი სახის გამოძიებას, არამედ მხოლოდ ისეთი სახის სისხლის სამართლის საქმის გამოძი-

ების მიმდინარეობას, რომელიც დაკავშირებულია უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებასთან ან უძრავი ნივთის დანაშაულებრივი გზით დაუფლების ფაქტთან. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სისხლის სამართლის საქმე, რომელზეც გამოძიების მიმდინარეობის მოტივითაც ითხოვს საკასაციო საჩივრის ავტორი უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიებების შეწყვეტას, აღძრულია ეკონომიკის სამინისტროს თანამშრომლების მიმართ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლის I ნაწილით გათვალისწინებული დანაშაულის ფაქტზე, რაც გამოიხატა საბუთების გაყალბების გზით ი. ჯ-ისათვის ქ. თბილისში, ... ქ. №80-ში მდებარე №... აფთიაქის შენობის მიყიდვაში. ამდენად, ეს გარემოება ვერ იქნება მიჩნეული „საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის წესის“ მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საფუძველად, ვინაიდან გამოძიება არ მიმდინარეობს შპს „...“ საშუალო სკოლის მიერ მითითებული უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებასთან, ან მისი დანაშაულებრივი გზით დაუფლების ფაქტთან დაკავშირებით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შპს „...“ საშუალო სკოლას სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ გაუქმებულა და ძალაშია. სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სა-მოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით კი, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აგრეთვე, დღეს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი უტყუარობის პრეზუმფცია განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული ფაქტი საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის ვარაუდი. ამდენად, საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ შპს „...“ საშუალო სკოლას საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, რაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო პალატაც თვლის, რომ შპს „...“ საშუალო სკოლის არაკეთილსინდისიერებაში ეჭვის შეტანის საფუძვლები არ არსებობს, ასევე, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება მის მიერ სადავო უძრავი ნივთის დანაშაულებრივი გზით დაუფლების ფაქტთან დაკავშირებით გამოძიების მიმდინარეობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კასატორს – დ. ყ-ს არ წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც გააბათილებდა სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 ნოემბრის განჩინება 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. დ. ყ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 13 ნოემბრის განჩინება;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **ავტოფარჩებით მართლზომიერი მფლობელობა**

### **განჩინება**

№ბს-278-274(კ-15)

29 დეკემბერი, 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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ბმა „...-მა“ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 10 აპრილის №661 განკარგულების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე სარჩელში მიუთითებდა, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა 2007 წლის 10 აგვისტოს დაამტკიცა ქ. თბილისში, ... გამზ. №...-ში არსებული კორპუსის მიერ დაკავებული 2011 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის გეგმა. თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივის მონაცემების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ... გამზ. №...-ში მდებარე უძრავი ნივთი (სააღრიცხვო ბარათი №040007) აღირიცხა 1961 წელს, მიწის ნაკვეთის ფართობით 2127 კვ.მ. შემდგომში ცვლილება არქივის მასალებში დაფიქსირებული არ არის.

ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 10 აპრილის №661 განკარგულებით დაკმაყოფილდა დ. ა-ის, დ. ჩ-ის, გ. ხ-ის, ნ. მ-ის საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 10 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა დასახელებულ პირთა მფლობელობაში არ-

სებულის ავტოფარეხების ნაწილში.

მოსარჩელის განმარტებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლად მითითებული არგუმენტები არ გამომდინარეობს კანონის მოთხოვნებიდან და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა მერიის მიერ განხორციელდა მის მიერვე მითითებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმების უხეში დარღვევით. მოსარჩელის მითითებით, მერია აღნიშნავს, რომ გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის ავტოფარეხები მოწყობილია იმ ტერიტორიაზე, სადაც თავის დროზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა, მათი მდებარეობა გათვალისწინებული იყო დღეისათვის ამხანაგობა „...-ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. მერიის მიერ მითითებული ეს ფაქტობრივი გარემოება დადგენილ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილის უხეში დარღვევით, მით უფრო, რომ მისი მხრიდან წარდგენილ იქნა ორი წერილობითი შუამდგომლობა სხდომის დაწყების წინ და მესამე – ზეპირი შუამდგომლობა უშუალოდ ადმინისტრაციული განხილვის მიმდინარეობისას, გასაჩივრებულ აქტში კი საერთოდ უგულებელყოფილ იქნა შუამდგომლობაში დასმული საკითხები და არაფერი იყო მითითებული ამ შუამდგომლობების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლების შესახებ, შესაბამისად, მითითებული ფაქტობრივი გარემოება არ შეიძლება ჩაითვალოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დადგენილად. ასევე უსაფუძვლოა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში იმის მითითება, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 10 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმით დადგენილი წითელი ხაზების დროს გათვალისწინებული არ იყო მითითებული პირების მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხები და მიწის ნაკვეთის რეალური მდგომარეობა და რომ წითელი ხაზების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორების, როგორც მფლობელების კანონიერი უფლება და ინტერესი. აღნიშნული უსაფუძვლოა და გამომდინარეობს, იმ გარემოებიდან, რომ ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 13 აგვისტოს ბრძანების თანახმად, ობიექტი მიღებულ უნდა ყოფილიყო ექსპლუატაციაში მისი მშენებლობის დასრულების შემდეგ ცხადია, რომ თუ ავტოსადგომები არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული ხ-ეს და მ-ს არ ჰქონდათ „წითელი ხაზების“ კორექტირების მოთხოვნის უფლება, მით უფრო, რომ ისინი მიუთითებენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-

ე მუხლზე, მაშინ როდესაც ეს მუხლი ჯერ ერთი ეხება საცხოვრებელ სახლს, მეორეც ადგილი უნდა ჰქონდა კანონიერ მფლობელობას, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არ არის. შესაბამისად, მოსარჩელის განმარტებით, მერიას ავტოფარეხების ექსპლუატაციაში მიღების აქტების გარეშე, არანაირი საფუძველი არ გააჩნდა ასეთი კატეგორიული მოსაზრების გამოსახატავად, რომ დარღვეული იყო ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

მოსარჩელის მითითებით, ასევე, გაუგებარია გასაჩივრებულ აქტში იმის მითითება, რომ „მართალია დ. ა-ეს ასანყოფი ავტოფარეხის ნაცვლად მოწყობილი აქვს კაპიტალური ნაგებობა, თუმცა დ. ა-ის მხრიდან ავტოფარეხის ფლობის ფაქტი დადგენილია და სადავოდ არავის გაუხდია“ ამით უგულებელყოფილი იქნა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთ-ერთი ავტორის, დ. ა-ის მამკვიდრებელს, გ. ა-ეს, თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1973 წლის 15 იანვრის განკარგულებით ნება მიეცა ეზოში რელიეფში შეჭრით არსებულის გვერდით დაედგა რკინის ასანყოფი ავტოსადგომი, რომლის დადგმის სქემა უნდა შეთანხმებულიყო მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოსთან. აქედან გამომდინარე, ლოგიკურია იმის აღნიშვნა, რომ ტექსტში მითითებული: „ეზოში რელიეფში შეჭრით არსებულის“ ეხება ... №5-ში მდებარე სახლის მობინადრის მიერ ამ ეზოს ნითელ ხაზებში არსებულ ავტოფარეხს. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ ა-ეს უფლება მიეცა დაედგა ასანყოფი ავტოფარეხი, მისთვის რელიეფში შეჭრის ნებართვა არავის მიუცია და ის გარემოება, რომ მის მიერ თვითნებურად იქნა მოწყობილი კაპიტალური ავტოფარეხი და უფრო მეტიც, ის რომ მისი ავტოფარეხის სიღრმე არის 10 მ., ანუ ის, რომ იგი თვითნებურად არის შეჭრილი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, თავისთავად მეტყველებს მისი მხრიდან განხორციელებულ კანონსაწინააღმდეგო ქმედებაზე და აქედან გამომდინარე, არ შეიძლება მსჯელობა მისი არარსებული უფლების დარღვევაზე. მნიშვნელოვანია ასევე, რომ თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1973 წლის 15 იანვრის განკარგულების შესაბამისად, ასანყოფი ავტოფარეხის დადგმის სქემა გ. ა-ეს უნდა შეეთანხმებინა მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოსთან.

მოსარჩელის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა ასევე გასაჩივრებულ აქტში იმის მითითება, რომ მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს არ გაუთვალისწინებია რეალური მდგომარეობა და „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათ-

ვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის, დამტკიცების შესახებ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენისას არ ყოფილა გათვალისწინებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მფლობელის უფლებები. ჩს-მ მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხი არის ... ქ. №5-ში მდებარე სახლის ეზოში არსებულ ავტოფარეხებთან ერთიან მწკრივში და მთლიანად მდებარეობს ... ქ. №5-ში მდებარე სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე. თუ მას მიაჩნია, რომ მისი ავტოფარეხი შეჭრილია „...-ის“ საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე, მას ამის სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია, შესაბამისად, არ შეიძლება გააჩნდეს დარღვეული უფლებაც, რადგან ასეთი შეჭრა თუ მას ადგილი აქვს, განხორციელებულია თვითნებურად. რაც შეეხება ხ-ისა და მ-ის საკითხს, მათ თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 1996 წლის 10 ივნისის წერილის თანახმად, კაპიტალური ავტოფარეხი უნდა მოეწყოს თანდართული სქემატური ნახაზის მიხედვით, მიწაში ნაწილობრივ შეჭრილი (და არა მთლიანად შეჭრილი და ისიც სხვის ტერიტორიაზე). აღსანიშნავია, რომ ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 13 აგვისტოს №484 ბრძანებით შეთანხმებული იქნა კორპუსის მიმდებარედ არსებული ავტოსადგომების გვერდით ორი ავტოსადგომის მოწყობის პროექტი და მათი მოწყობის შემდეგ ავტოსადგომები მიღებული უნდა ყოფილიყო ექსპლუატაციაში.

მოსარჩელის განმარტებით უსაფუძვლოა იმის აღნიშვნა, რომ „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთების საზღვრების პროექტის შედგენისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს განაშენიანებული ტერიტორიის რეალური მდგომარეობა და არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია. მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ზომების დადგენისას უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების, მფლობელების, მოსარგებლეებისა და ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მფლობელების უფლებები და ნორმატიული საცხოვრებელი პირობები. სხდომაზე წარმოდგენილი იყო ... გამზ. №...-ში მდებარე სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის გენგეგმა, სადაც კონკრეტულად არ არის მითითებული საეზოვე ნაკვეთის სიგრძე და სიგანე, რომელთა მიხედვით მიწის ნაკ-

ვეთის ფართობია 2127 კვ.მ. და საგულისხმოა, რომ ამავე მონაცემს ასახავს 2013 წლის 5 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული საარქივო ცნობაც, რომლის მიხედვით შემდგომი ცვლილება მიწის ნაკვეთის შესახებ არქივში დაცულ მასალებში დაფიქსირებული არ არის, ასევე აღსანიშნავია, რომ ნითელი ხაზების გეგმა შედგენილ იქნა საინვენტარიზაციო გეგმის საფუძველზე, რომელიც უფლებრივი მდგომარეობის ასახვის უტყუარი საფუძველია. მერიის ლოგიკით კი თვითნებური ქმედების განმახორციელებელი პირების უფლებები დაცული უნდა იყოს კანონიერი მფლობელობის ხარჯზე, რაც მოსარჩელის განმარტებით, აბსურდია. ამასთან, მერიის მიერ მითითებული ნორმატიული აქტის თანახმად, მეზობელი ნაკვეთების კანონიერ მოსარგებლეთა უფლებები დაცული უნდა იქნეს ახლად გამოსაყოფი მიწის ნაკვეთების ნითელი ხაზების შედგენისას, კონკრეტულ შემთხვევაში კი, მიწის ნაკვეთი კონკრეტული სიგრძისა და კონკრეტული სიგანის, ... №...-ში მდებარე სახლზე დამაგრებული იქნა ... ქ. №5-ში მდებარე სახლის აგებამდე. ამასთან, მოსარჩელის განმარტებით, ... გამზ. №...-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე რიცხული მიწის ნაკვეთი, დამაგრებული იქნა უფლებამოსილი ორგანოს – თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილებით, რაც აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მისი ბათილად ცნობა საერთოდ დაუშვებელია, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ შეფასების გარეშე დატოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 4 ნოემბრის განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მესამე პირებად ჩაებნენ დ. ა-ე, დ. ჩ-ი, გ. ხ-ე და ნ. მ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 4 დეკემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაება სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილებით ბმა „...-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის



10.08.2007 წლის მიწის ნაკვეთის გეგმით ... გამზ №...-ში არსებულ კორპუსს დაუდგინდა წითელი საზები.

გეგმა დ. ა-ის, დ. ჩ-ის, გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის მიერ გასაჩივრდა ქ. თბილისის მერიის, იმ ნაწილში, რომლითაც მათი ავტოფარეხები მოყვა კორპუსს მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 10 აპრილის №661 განკარგულებით საჩივარი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 10 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა საჩივრის ავტორთა მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხების ნაწილში.

1996 წლის №8 ოქმის თანახმად, ხ-ემ და მ-მა მიმართეს საუნწყებათაშორისო და ინდ. საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივი რეგისტრაციის შემსწავლელ კომისიას განცხადებით და მოითხოვეს საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ არსებული ავტოგარაჟების გვერდით კაპიტალური ავტოგარაჟების მოწყობა, აღნიშნული საკითხი მომზადდა გამგეობის სხდომაზე განსახილველად.

ქ. თბილისის მერიის 1996 წლის 10 ივნისის მიმართვის თანახმად, შესაძლებელია ხ-ემ და მ-მა მოაწყონ ეზოში რელიეფში შეჭრით კაპიტალური ავტოსადგომები.

ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი თვითმმართველობის ვაკის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით, ხ-ესა და მ-ს მიეცა ნება საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარედ მიწაში ნაწილობრივი შეჭრით ააშენონ კაპიტალური ავტოგარაჟები.

ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 13 აგვისტოს №484 ბრძანების შესაბამისად, შეთანხმებულად ჩაითვალა ხ-ე და მ-ისათვის კორპუსის მიმდებარედ არსებული ავტოსადგომების გვერდით ორი ავტოსადგომის მოწყობის პროექტი.

საქართველოს ეროვნული არქივის 2012 წლის 26 დეკემბრის საარქივო ცნობის თანახმად, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1973 წლის 15 იანვრის №33-გ განკარგულების საფუძველზე, ... ქ. №5-ში მცხოვრებ მოქალაქე გ. დ. ძე ა-ეს ნება მიეცა ეზოში, რელიეფში შეჭრით არსებულის გვერდით, განათავსოს რკინის ასანწყობი ავტოსადგომი.

საქართველოს ეროვნული არქივის 2014 წლის 14 მარტის ცნობის შესაბამისად, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1973 წლის 26 აპრილის №61 ბრძანების საფუძველზე შეთანხმდა ... ქ.

№5 მისამართზე მცხოვრები მოქალაქე გ. ა-ის ეზოში მეტალის ასაწყობი ავტოსადგომის წარმოდგენილი პროექტი.

თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2007 წლის 10 აგვისტოს ... გამზ. №...-ში არსებულ კორპუსისათვის მომზადებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოიცავს მიწის იმ მონაკვეთსაც, რომელზეც განთავსებულია მესამე პირთა ავტოფარეხები. ავტოფარეხები საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ არის შესაბამისად, მიწის ზედაპირი და ავტოფარეხები ერთმანეთისგან ცალ-ცალკე ობიექტებად გამიჯნული არ არის.

საქალაქო სასამართლომ ასევე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ამ ავტოფარეხებს მესამე პირები იყენებენ, როგორც საკუთარს და მოსარჩელეს ფაქტობრივი ფლობა არასდროს მოუპოვებია ამ ავტოფარეხზე. აღნიშნულს არც მხარეები ხდიან სადავოდ.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი“ არეგულირებს დასახლებებში არსებული მრავალბინიანი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენისას და იურიდიულ ან ფიზიკურ პირებზე შესაბამისი დოკუმენტაციის გაცემის საკითხებს. ამავე ნორმატიული აქტის მე-3 მუხლის მე-3 ნაწილით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტის შედგენისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს განაშენიანებული ტერიტორიის რეალური მდგომარეობა და არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ზომების დადგენისას უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების, მფლობელების, მოსარგებლების და ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მფლობელების უფლებები და ნორმალური საცხოვრებელი პირობები.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო გეგმის მომზადებისას არ იქნა გათვალისწინებული ავტოფარეხების მდებარეობა, მათი მფლობელების უფლებები და ინტერესები. სასამართლომ გაიზიარა ქ. მერიის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთის გეგმის სადავო ნაწილი არ შეესაბამება მისი მომზადების სამართლებრივ საფუძველს, კერძოდ, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებულ „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლე-

ბისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესს“, ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბმა „...-მა“ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 12 თებერვლის განჩინებით ბმა „...-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება; ბმა „...-ს“ დ. ჩ-ის, გ. ხ-ისა და ნ. მ-ი სასარგებლოდ დაეკისრა მათ მიერ სააპელაციო სასამართლოში ადვოკატის მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის ანაზღაურება საერთო ჯამში 500 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და დამატებით მიუთითა, რომ 1996 წლის №8 ოქმის თანახმად, ხ-ემ და მ-მა მიმართეს საუწყებათაშორისო და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივი რეგისტრაციის შემსწავლელ კომისიას განცხადებით და მოითხოვეს საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ არსებული ავტოგარაჟების გვერდით კაპიტალური ავტოგარაჟების მოწყობა. აღნიშნული საკითხი მომზადდა გამგეობის სხდომაზე განსახილველად. ქ. თბილისის მერიის 1996 წლის 10 ივნისის მიმართვის თანახმად, შესაძლებელია ხ-ემ და მ-მა ეზოში რელიეფში შეჭრით მოაწყონ კაპიტალური ავტოსადგომები. ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი თვითმმართველობის ვაკის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებით, ხ-ეს და მ-ს მიეცათ ნება საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარედ არსებული ავტოსადგომების გვერდით ორი ავტოსადგომის მოწყობის. საქართველოს ეროვნული არქივის 2012 წლის 26 დეკემბრის საარქივო ცნობის თანახმად, თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1973 წლის 15 იანვრის №33-გ განკარგულების საფუძველზე, ... ქ. №5-ში მცხოვრებ მოქალაქე გ. დ. ძე ა-ეს, ნება მიეცა ეზოში, რელიეფში შეჭრით არსებულის გვერდით, განათავსოს რკინის ასანყოფი ავტოსადგომი. საქართველოს ეროვნული არქივის 2014 წლის 14

მარტის ცნობის თანახმად, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1973 წლის 26 აპრილის №61 ბრძანების საფუძველზე, შეთანხმდა ... ქ. №7 მისამართზე მცხოვრები მოქალაქე გ. ა-ის ეზოში მეტალის ასანწყობი ავტოსადგომის წარდგენილი პროექტი. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2007 წლის 10 აგვისტოს ... გამზ. №...-ში არსებული კორპუსისათვის მომზადებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოიცავს მიწის იმ ნაკვეთსაც, რომელში შეჭრითაც განთავსებულია მესამე პირთა ავტოფარეხები. ავტოფარეხები საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ არის. საქმის მასალებით დადგენილია და არც მხარეებს გაუხდიათ სადავოდ ის გარემოება, რომ ავტოფარეხები მათი განთავსების დღიდან მესამე პირთა მფლობელობაშია. ისინი ამ ავტოფარეხებს იყენებენ როგორც საკუთარს და მოსარჩელეს ფაქტობრივი ფლობა არასდროს მოუპოვებია ავტოფარეხებზე. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ავტოფარეხები მესამე პირების მიერ აშენებულია შესაბამისი სამართლებრივი დოკუმენტების საფუძველზე, რომელთა კანონიერების საკითხი სადავოდ არავის არ გაუხდია. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემული დავის განხილვის ფარგლებში არსებითი მნიშვნელობა არ უნდა მიენიჭოს იმ გარემოებას, სადავო ავტოფარეხები აშენებულია თუ არა შესაბამისი სამართლებრივი დოკუმენტებისა და პროექტის დარღვევით. აღნიშნული შესაძლებელია წარმოადგენდეს ცალკე დავის საგანს, ასევე საქმისათვის არსებითია ის ფაქტი, რომ ავტოფარეხები არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული. სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 და მე-2 პუნქტები ადგენენ მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტის შედგენისას როგორც განაშენიანებული ტერიტორიის რეალური მდგომარეობისა და არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის გათვალისწინების, ასევე მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების, მფლობელების, მოსარგებლეების და ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მფლობელების უფლებებისა და ნორმალური საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფის ვალდებულებას. ამდენად, მითითებული ნორმატიული აქტით არ არის სავალდებულო, პირი იყოს მოსაზღვრე ნაკვეთის თუ მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის მო-

სარგებლე და ფაქტობრივი მფლობელი. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, დადგენილია არა მხოლოდ ის, რომ სადავო ავტოფარეხები მესამე პირების მიერ აშენებულია შესაბამისი სამართლებრივი დოკუმენტების საფუძველზე, რომელთა კანონიერების საკითხი სადავოდ არავის გაუხდია, არამედ დადგენილია და მხარეებსაც არ გაუხდიათ სადავოდ ის გარემოება, რომ ავტოფარეხები მათი განთავსების დღიდან მესამე პირთა ფაქტობრივ მფლობელობაშია, ისინი ამ ავტოფარეხებს იყენებენ, როგორც საკუთარს და მოსარჩელე მხარეს ფაქტობრივი ფლობა არასდროს მოუპოვებია ამ ავტოფარეხზე. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა იზიარებს მოპასუხე მხარის მსჯელობას მასზედ, რომ მოქმედი კანონმდებლობით გარანტირებულია არა მხოლოდ საკუთრების უფლება, არამედ მფლობელობის უფლებაც და საჩივრის ავტორებს ფლობელობის უფლება წარმოეშვათ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან გაცემული სათანადო ნებართვების საფუძველზე მანამდე, სანამ დადგინდებოდა ამხანაგობა „...-ის“ კორპუსის წითელი ხაზები.

რაც შეეხება მესამე პირების წარმომადგენლის დ. ა-ის შუამდგომლობას, ბმა „...-ს“ დ. ჩ-ის, გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის სასარგებლოდ მათ მიერ სააპელაციო სასამართლოში ადვოკატის მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის ანაზღაურების თაობაზე, სააპელაციო პალატამ დააკმაყოფილა აღნიშნული შუამდგომლობა და დაეყრდნო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 თებერვლის განწყვეტილებას საქმეზე №ბს-1330-1315(კ-11).

მითითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბმა „...-მა“ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ბმა „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 12 თებერვლის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოსარჩელე სადავოდ ხდის თბილისის მერიის 2013 წლის 10 აპრილის №661 განკარგულებას, რომლითაც ბათილად იქნა ცნო-

ბილი ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 10 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა დ. ა-ის, დ. ჩ-ის, გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხის ნაწილში, სადავო აქტის მიღების ფაქტობრივი საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... გამზ. №...-ში არსებულ კორპუსს დაუდგინდა წითელი ხაზები, წარმოდგენილი პროექტისა და აზომვითი ნახაზის შედარების შედეგად გაირკვა, რომ დ. ჩ-ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული სიგრძე გაზრდილია და ადგილი აქვს პროექტის დარღვევას, თუმცა უდავოა, რომ ავტოფარეხი არის ერთიანი შენობა და ბმა „...-ისათვის“ წითელი ხაზების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო მიწის ნაკვეთის რეალური მდგომარეობა და ერთი შენობა არ უნდა მოქცეულიყო ორი სხვადასხვა სუბიექტის საკუთრებაში. ტოპოგრაფიული რუკები ასევე არ იძლეოდა ინფორმაციას გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის ავტოფარეხების არსებობის თაობაზე. გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის პროექტში არსებული ტოპოგრაფიული გეგმისა და სიტუაციური ნახაზების საფუძველზე ავტოფარეხების მდებარეობა გათვალისწინებული იყო დღეისათვის ამხანაგობა „...-ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ფაქტობრივად ავტოფარეხები მოწყობილია იმ ტერიტორიაზე სადაც თავის დროზე გაცემულია ნებართვა. ანუ გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის ავტოფარეხები მოწყობილი იყო უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვების საფუძველზე, რაც წითელი ხაზების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო. აღნიშნულით მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ შეილახა მათი საკუთრების უფლება, ვინაიდან, მიწის ნაკვეთი რაზედაც იყო ავტოფარეხები ... გამზ. №... საკუთრებაა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის გარემოებების სწორი სამართლებრივი შეფასების, კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილება მიიღო, ხოლო წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე ან 394-ე მუხლით გათვალისწინებული სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების საფუძველები.

1996 წლის №8 ოქმის შესაბამისად, ხ-ემ და მ-მა განცხადებით მიმართეს საუწყებათაშორისო და ინდ. საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივი რეგისტრაციის შემსწავლელ კომისიას

და მოითხოვეს საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ არსებული ავტოგარაჟების გვერდით კაპიტალური ავტოგარაჟების მოწყობა. აღნიშნული საკითხი მომზადდა გამგეობის სხდომაზე განსახილველად.

ქ. თბილისის მერიის ადგილობრივი თვითმმართველობის ვაკის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 24 ივლისის №11.7.157 გადაწყვეტილებით ... ქ. №5-ში მცხოვრებ მოქალაქეებს – გ. ხ-ესა და ნ. მ-ს ნება დაერთოთ საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარედ /არსებული გარაჟების გვერდით/ მიწაში ნაწილობრივი შეჭრით ააშენონ კაპიტალური ავტოგარაჟები; ავტოგარაჟების პროექტი შეთანხმებულ იქნა თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტთან.

ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1996 წლის 1 აგვისტოს №484 ბრძანებით შეთანხმებულად ჩაითვალა ხ-ის და მისათვის კორპუსის მიმდებარედ არსებული ავტოსადგომების გვერდით ორი ავტოსადგომის მოწყობის პროექტი.

თბილისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1973 წლის 15 აგვისტოს №33 განკარგულების შესაბამისად, დაკმაყოფილდა ... ქ. №5-ში მცხოვრები მოქ. გ. და ძე ა-ის თხოვნა და როგორც სამამულო ომის ინვალიდს საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1972 წლის 17 მარტის №121 დადგენილების საფუძველზე ნება მიეცა ეზოში რელიეფში შეჭრით არსებულის გვერდით დადგას რკინის ასანწყობი ავტოსადგომი, რომლის დადგმის სქემა შეათანხმოს მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოსთან.

საქართველოს ეროვნული არქივის 2014 წლის 14 მარტის ცნობის შესაბამისად, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1973 წლის 26 აპრილის №61 ბრძანების საფუძველზე, შეთანხმდა ... ქ. №5 მისამართზე მცხოვრები მოქალაქე გ. ა-ის ეზოში მეტა-ლის ასანწყობი ავტოსადგომის წარდგენილი პროექტი.

ტექნიკური არქივის მონაცემების შესაბამისად ქ. თბილისი, ... გამზ. №...-ში მდებარე უძრავი ნივთი (სააღრიცხვო ბარათი №04007) აღირიცხა 1961 წელს, როგორც ადგილობრივი მმართველობის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით – ფართით 2127 კვ.მ. (შემდგომი მიწის ნაკვეთის ცვლილება მასალებში დაფიქსირებული არ არის).

თბილისის ორჯონიკიძის სახელობის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1972 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილებით ნება დაერთო მოქალაქე პ. ვ. ძე მ-ს მოაწყოს ეზოში მიწაში შეჭრით ავტოსადგომი, რომლის ადგილზე მიზმის საკითხი შეუთანხმდეს ქალაქის მთავარ არქი-

ტექტორს. 1992 წლის 23 ივნისს გაცემული თანხმობით აღნიშნული ავტოფარეხი ნ. პ. ძე მ-მა (პ. ვ. ძე მ-ს შვილი) მუდმივ სარგებლობაში გადასცა მოქალაქე დ. ქ. ძე ჩ-ს.

თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 10 აგვისტოს მინის ნაკვეთის გეგმით ... გამზ. №...-ში არსებულ კორპუსს დაუდგინდა ნითელი ხაზები.

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის ბრძანებით შეთანხმებულად ჩაითვალა ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში ... ქ. №5 კორპ. მინის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტი; დამზადდა ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ... ქ. №5 ე.წ. „ნითელი ხაზები“.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მინის ნაკვეთების საზღვრების დადგენა რეგულირდება საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მინის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ დამტკიცების შესახებ, რომლის მიზანია საქართველოს დასახლებებში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების სრულყოფილი ფუნქციონირებისა და უძრავი ქონების მართვისათვის მინის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის პრინციპების განსაზღვრა და ფიზიკურ ან იურიდიულ პირებზე მათი საკუთრებაში ან იჯარით გადაცემა. ამ ბრძანების მე-2 მუხლის შესაბამისად, მრავალბინიანი სახლისათვის მიკუთვნებული მინის ნაკვეთი ეს არის კანონმდებლობით განსაზღვრული მინის ნაკვეთი, რომელსაც გააჩნია საზღვარი, დადგენილი კოორდინატები, ადგილმდებარეობა და არის რეგისტრირებული. ამავე ბრძანების მე-3 ნაწილის შესაბამისად, მინის ნაკვეთის საზღვრების პროექტის შედგენისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს განაშენიანებული ტერიტორიის რეალური მდგომარეობა და არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია. მე-4 პუნქტით რეგლამენტირებულია, რომ მინის ნაკვეთის საზღვრების დადგენისას უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების, მფლობელების, მოსარგებლეებისა და ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მფლობელების უფლებები და ნორმალური ცხოვრების პირობები. აღნიშნული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, საზღვრების დადგენისათვის საკმარისია მხოლოდ მოსაზღვრე მინის ნაკვეთის განთავსებული შენობა-ნაგებობების ფლობა და მათით სარგებლობა, საქმის მასალებით კი დადგენილია, იმ ავტოფარეხებს, რომლებიც მოექცა ... გამზ. №...-ისათვის დადგენილი ნითელი ხაზების შიგნით მათი



აშენების დღიდან ფლობენ და სარგებლობენ მესამე პირები – დ. ა-ე, დ. ჩ-ე, გ. ხ-ე და ნ. მ-ი. ისინი ამ ავტოფარეხებს იყენებენ, როგორც საკუთარს და მოსარჩელს ფაქტობრივი ფლობა არასდროს მოუპოვებია ამ ავტოფარეხებზე. აღნიშნული სადავოდ, არ გამხდარა არც მოსარჩელის მხრიდან.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მფლობელობა (სარგებლობა) არის ფაქტი და მართლზომიერად მფლობელად (მოსარგებლედ) ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, მართალია, მესამე პირებს საკუთრებაში არ აქვთ რეგისტრირებული ავტოფარეხები, მაგრამ ისინი არიან ავტოფარეხების მართლზომიერი მფლობელები, რამდენადაც ზემოთ მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მოხდა მათ საცხოვრებელ სახლებთან არსებულ მიწაზე ავტოსადგომების განთავსების უფლების მინიჭება და დღემდე ფლობენ და სარგებლობენ აღნიშნული უძრავი ქონებით. ამასთან, მესამე პირების მიერ ავტოფარეხების აშენების სამართლებრივი დოკუმენტების კანონიერების საკითხი სადავოდ არ გამხდარა და დღემდე ძალაშია. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში დავის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანი არ არის ავტოფარეხები, რომლებიც მოექცა ქ. თბილისში, ... გამზ. №... კორპუსისათვის დადგენილ „წითელ ხაზებში“ აშენებულია თუ არა სათანადო დოკუმენტაციისა და პროექტის საფუძველზე, ვინაიდან, როგორც აღვნიშნეთ გასაჩივრებულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც გაუქმდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 10 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა დ. ა-ის, დ. ჩ-ის, გ. ხ-ისა და ნ. მ-ის მფლობელობაში არსებული ავტოფარეხების ნაწილში, აღნიშნული პირები სადავო ავტოფარეხებს ფლობენ და სარგებლობენ მრავალი წლის განმავლობაში და ბმა „...“ მათზე პრეტენზია არასდროს განუცხადებია.

რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის მიღებისას დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლი საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს და განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული საჩივარი წარდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებ-

რივი აქტის მხარისათვის გაცნობის ზოგად წესს განსაზღვრავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 55-58-ე მუხლები. კერძოდ, მითითებული კოდექსის 58-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დაინტერესებული მხარისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობა ნიშნავს მისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემას ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნას. ზემოაღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების უფლების წარმოშობა უპირატესად დაკავშირებულია აქტის გაცნობასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება, თუ როდის გახდა ოფიციალურად ცნობილი მესამე პირებისათვის ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 10 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა ქ. თბილისში, ... გამზ. №...-ში კორპუსისათვის წითელი ხაზების დადგენის თაობაზე. შესაბამისად, უსაფუძვლოა კასატორის მოთხოვნა საჩივრის ხანდაზმულობის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ბმა „...-ის“ 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. ბმა „...-ის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 12 თებერვლის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაციის კანონიერება

### საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერის გათილად ცნობა

#### განჩინება

№ბს-57-56(კ-14)

25 სექტემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2010 წლის 7 ივნისს ვ. თ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ლაგოდეხის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი 15 წელია ცხოვრობს ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე მამაპაპისეულ სახლში. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი საკომლო ჩანაწერების მიხედვით აღრიცხული იყო მოსარჩელის მამის ვ. ი. ძე თ-ისა და დედის თ. ს. ასული თ-ის სახელზე. ვინაიდან მშობელთა დანაშთი ქონება მოსარჩელეს მიღებული ჰქონდა მფლობელობით, მან განცხადებით მიმართა ნოტარიუსს სამკვიდრო მონაშთის გაცემის მოთხოვნით და წარუდგინა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტები. 2010 წლის 19 თებერვალს ვ. თ-ზე გაიცა სამკვიდრო მონაშთი. აღნიშნულის საფუძველზე, 2010 წლის 5 მაისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც სამკვიდრო მონაშთში აღნიშნული უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაცია მოითხოვა, რაზეც მას უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ 2008 წლის 17 სექტემბერს დ. ყ-სა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადა-

ვო ქონება აღირიცხა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე, ხოლო შემდგომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს შორის 2009 წლის 2 მარტს დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე აღნიშნული ქონება საკუთრების უფლებით ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის სახელზე დარეგისტრირდა. მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრში არ იყო წარდგენილი უძრავ ქონებაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობდა რეგისტრაციის საფუძველს. ამდენად, მოსარჩელემ სადავო უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 23 ივნისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

სარჩელის დაზუსტების შედეგად მოსარჩელემ დ.ყ-სა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შორის 2008 წლის 17 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის №21 ხელშეკრულების, 2009 წლის 2 მარტს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების, მითითებული ხელშეკრულებების საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერების ბათილად ცნობა და ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის, სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე, ვ. თ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მოითხოვა.

ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 30 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობა – საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ხოლო საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრო – საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

ლაგოდეხის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 27 დეკემბრის საოქმო განჩინებით მითითებულ ადმინისტრაციულ საქმეს ცალკე წარმოებად გამოეყო სასარჩელო მოთხოვნა დ. ყ-სა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შორის 2008 წლის 17 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის

ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის ნაწილში სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად; ხოლო ადმინისტრაციული საქმის წარმოება შეჩერდა, სამოქალაქო საქმის განხილვამდე და გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

ლაგოდების რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით ვ. თ-ის სარჩელი, მოპასუხე საქართველოს შ.ს. სამინისტროს, დ. ყ-ის და ი. თ-ის მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, დარჩა განუხილველი. განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 13 მარტის განჩინებით განახლდა განსახილველი საქმის წარმოება.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილებით ვ. თ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, 2010 წლის 5 მაისს ვ. თ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდების სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. ლაგოდების სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით ვ. თ-ის განცხადებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ქონება რეგისტრირებული აღმოჩნდა ლაგოდების მუნიციპალიტეტზე. ვ. თ-ს „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“, ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად მიეცა ვადა 30 კალენდარული დღე. მასვე განემართა, რომ ინფორმაციის წარუდგენლობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობას საკუთრების უფლებით ერიცხება ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე 3561.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით .... უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2009 წლის 2 მარტს დამონმებული ხელშეკრულება ლა-

გოდების მუნიციპალიტეტისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული დამატებითი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის და „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადასცა უძრავი ქონება, როგორც დამატებითი ქონება, მათ შორის, ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... .

საქმეში წარმოდგენილი უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების შესაბამისად, ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია ... 2009 წლის 17 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ №21 ხელშეკრულების საფუძველზე დ. ყ-მა მიჰყიდა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია ... საჯარო რეესტრში აღირიცხა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე (განაცხადის რეგისტრაციის №...; თარიღი – 17.09.2008წ; უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი – 2008 წლის 17 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №21).

რაიონულმა სასამართლომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურის ცნობის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში 2008 წლის 17 სექტემბერს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია ..., ასევე საჯარო რეესტრში 2009 წლის 24 ოქტომბერს ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე აღრიცხული ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია ... და ქართულ-გერმანული პროექტის მიერ შესრულებული აზომვითი სამუშაოების ინფორმაცია, საკადასტრო კოდით ..., არის ერთი და იგივე უძრავი ქონების, კერძოდ, ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი, რომელიც დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში აღრიცხულია ლაგოდეხის

მუნიციპალიტეტის სახელზე და წარმოადგენს სადავო ქონებას.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას“, „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები“. ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დანყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას თან უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. იმისათვის, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ განახორციელოს სარეგისტრაციო წარმოება, უნდა არსებობდეს სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ანუ სამართლებრივი აქტი, რომელიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, უშუალოდ წარმოშობს რეგის-

ტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით ...) საქართველოს შ.ს. სამინისტროს საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა 2008 წლის 17 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც უძრავი ქონების რეგისტრაციის დროს, ანუ 2008 წლის სექტემბერში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენდა სამართლებრივ აქტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

2008 წლის სექტემბერში, ანუ უძრავი ნივთის რეგისტრაციის დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 66-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველი. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ნიშნავს უძრავ ნივთებზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის შესახებ მონაცემების აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – 2008 წლის 17 სექტემბერს დ. ყ-სა და საქართველოს შ.ს. სამინისტროს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ამიტომ ამ ხელშეკრულების კანონიერების შემოწმება სასამართლო მსჯელობის საგანი ვერ გახდება. სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს საქართველოს შ.ს. სამინისტროს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე, ამიტომ 2008 წლის 17 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდების სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე, რომლის საკადასტრო ნომერია ..., შ.ს. სამინისტროს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ჩანაწერი არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.



რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილით, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად. ხოლო ამ მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, დამატებითი ქონება არის თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იქმნება ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის შესახებ კანონის საფუძველზე, ერთ-ერთ კანონისმიერ საფუძველს წარმოადგენს: სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისთვის გადაცემა; ამავე კანონის მე-6 მუხლით, თვითმმართველ ერთეულს ქონებას საკუთრებაში გადასცემს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. ზემოაღნიშნული კანონის მე-8 მუხლით, სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულისთვის გადაცემული ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს შორის 2009 წლის 2 მარტს დადებული ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის – ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რაც საკმარისი საფუძველია უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის. შესაბამისად, 2009 წლის 2 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე ნივთზე, რომლის საკადასტრო ნომერია 54.11.52.020, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ არ ენიშნა აღმდგევა

მოქმედ კანონმდებლობას და არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების გამოცემისას მოპასუხე მხარის მიერ ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ დარღვევასა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის ისეთ არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის საფუძველზეც არ არსებობს სადავო აქტების ბათილობის საფუძველები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ვ. თ-ის სახელზე სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალდებულების საფუძველი.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. თ-მა, რომელმაც გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას დაზუსტდა სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა და ვ. თ-მა მიუთითა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ასაჩივრებდა სრულად, მათ შორის, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს შორის 2009 წლის 2 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში; აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მოპასუხე ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელიც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის საოქმო განჩინება კერძო საჩივრით გასაჩივრდა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 3 ივნისის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის განჩინება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ვ. თ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ვ. თ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 17 სექტემბრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობას შორის დადებული 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულება; ძალადაკარგულად გამოცხადდა ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 2 მარტის სარეგისტრაციო ჩანაწერი ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე ნივთზე ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა ვ. თ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება გამოტანილია საქმის გარემოებების არასწორი სამართლებრივი შეფასების, სადავო ურთიერთობისთვის კანონის ნორმის არასწორი შეფარდების საფუძველზე, რაც იძლევა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ საფუძველებს.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ ვ. თ-ზე გაცემული სამკვიდრო მონუმობის (№..., 19/02/2010წ. ნოტარიუსი ზ. ჩ-ი) თანახმად, ნოტარიუსმა გასცა სამკვიდრო მონუმობა გარდაცვლილი თ. თ-ის გარდაცვლილი მეუღლის ვ. თ-ის სამკვიდრო ქონებაზე, რომელიც მიიღო კანონისმიერმა მემკვიდრემ ვ. თ-მა. სამკვიდრო ქონება, რომელზედაც გაიცა სამკვიდრო მონუმობა არის მთელი უძრავი ქონება ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-

ნის ნაკვეთი ფართით 0.25 კვ.მ და მასზე განლაგებული საც-ხოვრებელი სახლი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდების სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 23 ივნისის №... გადაწყვეტილებით, ვ. თ-ს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე უარი ეთქვა ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სარეგისტრაციო მასალებში წარმოდგენილია რუსეთის ფედერაციაში, ქ. ვლადიკავკაზში გაცემული 2008 წლის 10 სექტემბრის №15-01/282842 მინდობილობა, რომელიც არ არის თარგმნილი ქართულ ენაზე. აღნიშნული მინდობილობის თანახმად, ი. თ-მა (მოსარჩელის განმარტებით, ი. თ-ი არის მოსარჩელის ძმა), დ. ყ-ს მისცა უფლება განეკარგა მის საკუთრებაში არსებული სახლთმფლობელობა და მინის ნაკვეთი, მდებარე ლაგოდების რაიონის სოფ. .... საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამონმებული 2008 წლის 17 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, დ. ყ-მა გაყიდა, ხოლო საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრომ (წარმომადგენელი გ. ჩ-ი) იყიდა ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით ....

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ლაგოდების არქივის 2010 წლის 3 თებერვლის საარქივო ცნობის თანახმად, ლაგოდების რაიონის სოფ. ... სასოფლო საბჭოს 1992-1996 წლების საკომლო წიგნში აღნიშნულია თ-ი ვლ. ი. ძე ცალკე კომლად და ოჯახის უფროსად, მისი კომლის შემადგენლობაში შედიან თ-ი ვლ. ი. ძე – ოჯახის უფროსი, გარდაიცვალა 1997 წელს, თ-ი თ. – ცოლი. აღნიშნულ კომლზე დარიცხულია 0.25ჰა მინის ფართობი, სახლის საერთო ფართი არ არის მინიშნებული.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 26 ნოემბრის №182836 წერილით სასამართლოს ეცნობა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №237 ბრძანებულების საფუძველზე ჩატარებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეგისტრაციის დროს, ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... არ დარეგისტრირებულა. აღნიშნული საკადასტრო კოდი მინიჭებული იქ-

ნა ქართულ-გერმანული (KFW)-ის პროექტის მიერ ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების დროს. აღნიშნული პროექტით შესრულებული სამუშაოები საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა. ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 54.11.50.021 დარეგისტრირდა 2008 წლის 17 სექტემბერს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე. ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 დეკემბრის №186512 წერილით სასამართლოს ეცნობა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №237 ბრძანების საფუძველზე ჩატარებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეგისტრაციის დროს ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... არ დარეგისტრირებულა. აღნიშნული საკადასტრო კოდი მინიჭებული იქნა ქართულ-გერმანული (KFW)-ის პროექტის მიერ ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების დროს, რომლის მიხედვით ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან თ-ი ვლ. და თ-ი თ. . აღნიშნული პროექტით შესრულებული სამუშაოები საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა. ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... დარეგისტრირდა 2008 წლის 17 სექტემბერს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა და მასში ცვლილება არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; უძრავი ნივთი განიკარგა, ხოლო ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დაიდო არაუფლებამოსილი პირის ან პირების გარიგების ან არაუფლებამოსილი სუბიექტის მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუ-

ხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში 2008 წლის 17 სექტემბერს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია ..., ასევე საჯარო რეესტრში 2009 წლის 24 ოქტომბერს ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე აღრიცხული ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია ... და ქართულ-გერმანული პროექტის მიერ შესრულებული აზომვითი სამუშაოების ინფორმაცია, საკადასტრო კოდით ..., არის ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე ერთი და იგივე უძრავი ქონება, რომელიც წარმოადგენს მოცემული დავის საგანს.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ლაგოდეხის არქივის 2010 წლის 3 თებერვლის საარქივო ცნობის თანახმად, ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... სასოფლო საბჭოს 1992-1996 წლების საკომლო ნიგში აღნიშნულია თ-ი ვლ. ი. ძე ცალკე კომლად და ოჯახის უფროსად, მისი კომლის შემადგენლობაში შედის თ-ი თ. – ცოლი. ვ. თ-ზე გაცემული სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, ნოტარიუსმა გასცა სამკვიდრო მონუმობა გარდაცვლილი თ. თ-ის გარდაცვლილი მეუღლის ვლ. თ-ის სამკვიდრო ქონებაზე, რომელიც მიიღო კანონის მიერმა მემკვიდრემ ვ. თ-მა. სამკვიდრო ქონება, რომელზედაც გაიცა სამკვიდრო მონუმობა არის მთელი უძრავი ქონება ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართით 0.25 კვ.მ და მასზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლი. ასევე, ქართულ-გერმანული პროექტის მიერ შესრულებული აზომვითი სამუშაოების ინფორმაციის მიხედვით, სადავო ქონების მესაკუთრეები არიან თ-ი ვ. და თ-ი თ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე განახორციელა სადავო ქონებაზე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომ არ მომხდარა უძრავი ქონების მესაკუთრის იდენტიფიკაცია. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ დაადგინა, წარმოადგენდა თუ არა ი. თ-ი სადავო უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ პირს. ამასთან, სადავო საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო მასალებში მოიპოვე-  
ბა 2008 წლის 10 სექტემბრის №15-01/282842 მინდობილობა,  
რომლის თანახმად, ი. თ-მა დ. ყ-ს მისცა უფლება განეკარგა მის  
საკუთრებაში არსებული სახლთმფლობელობა და მიწის ნაკვე-  
თი, მდებარე ლაგოდეხის რაიონის სოფ. .... აღნიშნული დოკუ-  
მენტი კანონით გათვალისწინებული ფორმით არ არის წარმოდ-  
გენილი სარეგისტრაციო მასალებში.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესა-  
ხებ“ კანონის მე-4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვით-  
მმართველი ერთეულის ქონება იქმნება ადგილობრივი თვით-  
მმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის და  
ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის შესახებ კანონის სა-  
ფუძველზე, ერთ-ერთ კანონისმიერ საფუძველს წარმოადგენს:  
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართვე-  
ლი ერთეულისთვის გადაცემა; ამავე კანონის მე-6 მუხლით,  
თვითმმართველ ერთეულს ქონებას საკუთრებაში გადასცემს  
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. ზე-  
მოაღნიშნული კანონის მე-8 მუხლით, სახელმწიფოს მიერ თვით-  
მმართველი ერთეულისთვის გადაცემული ქონება საჯარო რე-  
ესტრში რეგისტრირდება თვითმმართველი ერთეულის საკუთ-  
რებად.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს  
კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდ-  
რეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია  
საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მი-  
ღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საქართველოს ზოგა-  
დი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის შესაბამისად, ად-  
მინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაცი-  
ული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭე-  
ბულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში; ადმინისტრაციული ორ-  
განოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ  
უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და  
კანონმდებლობას; დაუშვებელია ადმინისტრაციული ხელშეკ-  
რულებით საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავში მითი-  
თებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვე-  
ვა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე  
მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დად-  
ებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს სა-  
ქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; ადმინისტრაციული ორგა-  
ნოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმი-  
ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების

შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე ვ. თ-მა პირველ ინსტანციაში საქმის განხილვისას დააზუსტა სარჩელი და სხვა მოთხოვნებთან ერთად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობას შორის დადებული 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომელზედაც როგორც დამოუკიდებელ სასარჩელო მოთხოვნაზე, რაიონულ სასამართლოს არ უმსჯელია.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს შორის 2009 წლის 2 მარტის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს, როგორც სახელმწიფო ქონება, საკუთრებაში გადაეცემა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე სადავო უძრავი ქონება, რომელიც განიკარგა არაუფლებამოსილი პირის მიერ. კერძოდ, სადავო უძრავი ნივთი განიკარგა არაუფლებამოსილ პირთან დადებული გარიგების საფუძველზე. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირდა შსს საკუთრებად ისეთი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, რომელიც არ წარმოშობდა უფლების რეგისტრაციას და სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ზემოთ აღნიშნული გარემოებები წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალდაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ მოსაზრებით, აღნიშნულ მუხ-



ლზე დაყრდნობით, სადავო უძრავი ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის პირობებში, საჯარო რეესტრში 2009 წლის 24 ოქტომბერს ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე სადავო ქონების სარეგისტრაციო ჩანაწერი, (უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი ...) უნდა გამოცხადდეს ძალადაკარგულად.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ აპელანტს (მოსარჩელე) კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდების სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 23 ივნისის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ვ. თ-ის სარეგისტრაციო განცხადება სადავო უძრავ ქონებაზე უფლებების რეგისტრაციის თაობაზე, შესაბამისად, ასეთ ვითარებაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდების სარეგისტრაციო სამსახურისათვის, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, ვ. თ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების დავალების ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოს წარმოადგენს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ვ. თ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ ისე ცნო ბათილად ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ 2008 წლის 17 სექტემბრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომ რეგისტრაციის საფუძველი დ. ყ-სა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება კვლავ ძალაშია. კასატორის მითითებით, სახელმწიფომ კანონის შესაბამისად განკარგა კუთვნილი ქონება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 თებერვლის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2014 წლის 8 მაისს, 12:00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2010 წლის 5 მაისს ვ. თ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც სამკვიდრო მონაძრის საფუძველზე ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით ვ. თ-ის განცხადებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტზე. ვ. თ-ს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად მიეცა ვადა 30 კალენდარული დღე. მასვე განემარტა, რომ ინფორმაციის წარუდგენლობის შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 23 ივნისის №... გადაწყვეტილებით ვ. თ-ს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ

უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაცია.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2009 წლის 17 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის №21 ხელშეკრულებით დგინდება, რომ ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... დ. ყ-მა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მიჰყიდა. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე აღირიცხა. ხოლო საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონისა და „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადასცა უძრავი ქონება, როგორც დამატებითი ქონება, მათ შორის, ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... .

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის 2009 წლის 28 ოქტომბრის ამონაწერზე, რომლის თანახმად, ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობას საკუთრების უფლებით ერიცხება ლაგოდეხის რაიონის სოფ. ... მდებარე 3561.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით .... უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2009 წლის 2 მარტს დამონმებული ხელშეკრულება ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული დამატებითი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

ამასთან, ფონის ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის 2010 წლის 4 თებერვლის ცნობის თანახმად, ვ. ი. ძე თ-ის საცხოვრებელი სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი საკომლო ჩანაწერების მონაცემების მიხედვით არის 3561 კვ.მ., ზონა - ..., სექტორი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთის ნომერი - ... . სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 23 ივნისის ცნობით დასტურდება, რომ უძრავ ქონებას საკადასტრო კოდით ... მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდირება, რომელიც რეგისტრაციის დროს

იქნა გამოყენებული, კერძოდ, საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკუთრებაში გადაცემისას – კოდი ..., ხოლო ლაგოდების მუნიციპალიტეტზე გადაცემის შემდეგ – კოდი ... . ამდენად, საუბარია ერთი და იგივე უძრავ ქონებაზე, რომელიც განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო უძრავი ქონება დღეის მდგომარეობით ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრებას წარმოადგენს. ხოლო ... ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის 2010 წლის 15 თებერვლის ცნობის თანახმად, სოფ. ... საკომლო ნიგნების ჩანაწერების მიხედვით თ-ი ვლ. ი. ძე – კომლის უფროსი გარდაიცვალა 1997 წელს, მეუღლე თ. ს. ასული თ-ი გარდაიცვალა 1999 წელს, რის შემდეგაც აღნიშნულ ბინაში ფიზიკურად ცხოვრობს მათი შვილი ვ. ვლ. ძე თ-ი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2008 წლის 17 სექტემბრის სარეგისტრაციო ჩანაწერი ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობას შორის დადებული 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულება და ძალადაკარგულად გამოცხადდა ლაგოდების სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 2 მარტის სარეგისტრაციო ჩანაწერი ლაგოდების რაიონის სოფ. ... მდებარე ნივთზე ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, იმ მოტივით, რომ სადავო უძრავი ქონება არაუფლებამოსილი პირის მიერ იქნა განკარგული.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულ მოტივაციას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდების მუნიციპალიტეტს შორის 2009 წლის 2 მარტს დადებული ხელშეკრულების და სარეგისტრაციო ჩანაწერების გაუქმებასთან დაკავშირებით იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია სადავო უძრავ ქონებაზე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი – დ. ყ-სა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შორის 2008 წლის 17 სექტემბერს დადე-

ბული უძრავი ქონების ნასყიდობის №21 ხელშეკრულება. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, რეგისტრაციის გაუქმების საკანონმდებლო საფუძვლებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება; ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; ხოლო რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება; წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს აღნიშნული მუხლის მე-5 პუნქტის დანაწესზე, რომელიც რეგისტრაციის გაუქმების გასაჩივრების შესაძლებლობას მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძვლთან ერთად ითვალისწინებს. შესაბამისად, რეგისტრაციის გაუქმების წინაპირობას მისი განხორციელების საფუძვლების გაუქმება წარმოადგენს. ამასთან, მართალია, ვ. თ-მა საკუთარი უფლებების რეალიზაციის მიზნით სადავო ჩანაწერებთან ერთად ასევე გაასაჩივრა დ. ყ-სა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს შორის 2008 წლის 17 სექტემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის №21 ხელშეკრულება, მაგრამ ლაგოდების რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით ვ. თ-ის სარჩელი, მოპასუხე საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს, დ. ყ-ის და ი. თ-ის მიმართ, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ, დარჩა განუხილველი; ხოლო განჩინება კანონიერ ძალაშია შესული, რაც გამორიცხავს აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებას, რომელიც გასაჩივრებულ გადანყვეტილებაში მოყვანილი მოტივაციით ფაქტობრივად შეეხო ძალაში მყოფი ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნას საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სა-

ხელზე 2009 წლის 17 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის №21 ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის, 2009 წლის 2 მარტს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტის გამგეობას შორის გაფორმებული ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობა და ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის, სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, ვ. თ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება წარმოადგენს. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მოპასუხედ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსა და ლაგოდეხის მუნიციპალიტეტს შორის 2009 წლის 2 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ჩაება (რომელიც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფლებამონაცვლევად, განსახილველ საქმეში მონაწილე ადმინისტრაციულ ორგანოებს, თითოეულს ცალ-ცალკე, კონკრეტული ინტერესი გააჩნიათ მოცემული საქმის მიმართ. თავის მხრივ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია გაასაჩივროს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ნაწილში, რომელიც უშუალოდ მის მიერ განხორციელებული ქმედების – 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას შეეხება, ხოლო დანარჩენ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელიც მხოლოდ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ გაასაჩივრა, კანონიერ ძალაშია შესული და საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანი ვერ გახდება. საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია იმსჯელოს მხოლოდ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში და მოკლებულია შესაძლებლობას მსჯელობა იქონიოს სადავო უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერების გაუქმების საფუძველიანობაზე.

ამდენად, კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საქმეზე მოპასუხეს მხოლოდ 2009 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში წარმოადგენს და სადავო სამართალურთიერთობაში მისი იუ-

რიდიული ინტერესი აღნიშნული ხელშეკრულების კანონიერების მტკიცებაა. ხოლო იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო ჩანაწერების გაუქმების ნაწილში სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრის – ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ არ გასაჩივრებულა და საკასაციო სასამართლო მხოლოდ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში მსჯელობს, კასატორს სადავო უძრავი ქონებისა და საქმის საბოლოო შედეგის მიმართ იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობა სადავოდ არ ხდის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც მას საკუთრების უფლება გაუუქმდა. საყურადღებოა, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უშუალოდ გამგეობის ინტერესებს შეეხება, შესაბამისად, საკასაციო საჩივრის წარდგენის იურიდიული ინტერესი, რაც ასევე ზეგავლენას მოახდენდა საქმის საბოლოო შედეგზე, სწორედ ლაგოდების მუნიციპალიტეტის გამგეობას ჰქონდა. მოცემულ შემთხვევაში კი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში საქმის განხილვა გავლენას ვერ იქონიებს საქმის საბოლოო შედეგზე. აღნიშნული კი გამორიცხავს წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის იურიდიული ინტერესის არსებობას საქმის საბოლოო შედეგის მიმართ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილების 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 პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასა-

ციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების  
რეგისტრაციის შენახვა გადაწყვეტილების  
კანონიერება**

**განჩინება**

№ბს-355-351(2კ-14)

2 დეკემბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ნ. წკებლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
პ. სილაგაძე**

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელე:** კ. კ-ი

**მოპასუხე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

**სარჩელის სახე:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

**სარჩელის საგანი:**

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 მაისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

სარჩელის საფუძველი:

**ფაქტობრივი:** მოსარჩელემ 2012 წლის 31 მაისს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, მიიღო მისი ბაბუის მ. კ-ის დანაშთი ქონება. 1941 წლის 29 აპრილს გაცემული საცხოვრებელი



ფართის გადაცვლის ორდერით მოსარჩელის ბაბუას მ. კ-ს გადაეცა თბილისში, ... ქ. №11-ში 1 ოთახი 25 კვ.მ ფართით.

მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობას და მოითხოვა 1941 წლის 29 აპრილს გაცემული საცხოვრებელი ფართის გადაცვლის ორდერით გადაცემული ბინის პრივატიზება, განცხადებას დაურთო ორდერი და კ. კ-ის სარგებლობაში არსებული საპრივატიზაციო ფართის აზომვითი ნახაზი, ფართობი – 50.72 კვ.მ. კრწანისის რაიონის გამგეობამ უარი უთხრა საცხოვრებელი ფართის პრივატიზაციაზე იმ საფუძვლით, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებას.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრიდან მისთვის ცნობილი გახდა, რომ უძრავი ქონება მდებარე: თბილისში, ... ქ. №11-ში, მიწის საკადასტრო კოდი: ... რეგისტრირებულია გ. ო-ის საკუთრებად.

მან საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა გ. ო-ის საკუთრებად უკანონოდ დარეგისტრირებული: თბილისი, ... ქ. №11-ში შენობა-ნაგებობა №1 დან 51,06 კვ.მ. ფართის ჩანაწერის ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1 ნოემბრის №171523 გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

**სამართლებრივი:** მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მოსარჩელემ მიუთითა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2012 წლის 20 დეკემბრის საოქმო განჩინებებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩააბა გ. ო-ი და კ. ნ-ი.

მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაგებელი.

**ფაქტობრივი:** მოპასუხის განმარტებით, გ. ო-ის საკუთრებად სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაცია განხორციელდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და რეგისტრირებული უფლებები სრულ შესაბამისობაშია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ მონაცემებთან, ამასთან, განმცხადებლის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაზე თანდართულია რეგისტრირებულ თანამესაკუთრეთა თანხმობები, რომლითაც ისინი თანხმობას გამოხატავენ იმაზე, რომ გ. ო-ის მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდეს შპს „...“ მიერ 2011 წლის 2 მაისს გაცემული აზომვითი ნახაზების მიხედვით.

**სამართლებრივი:** სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, განსაზღვრულია, რომ უძრავი ნივთი, რომელიც საზიარო საკუთრების საგანს წარმოადგენს, იმართება მონილეთა მიერ ერთობლივად, ასევე 957-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ცალკეული მონილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საკმარისი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანიშნული მისაღებად.

რაც შეეხება ეროვნული სააგენტოს გადანიშნულებას ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, აღნიშნულზე, მოსარჩელეს განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანიშნულება საჩივრდება სასამართლო წესით, ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.4 მუხლის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით.

შესაგებლით სარჩელი არ ცნო არც მესამე პირმა – გ. ო-მა, უსაფუძვლობის გამო.

**საქალაქო სასამართლოს გადანიშნულება/სარეზოლუციო/:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 აგვისტოს გადანიშნულებით კ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 მაისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადანიშნულება და მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

**სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

1941 წლის 29 აპრილს გაცემული №681 საცხოვრებელი ფართის გადაცვლის ორდერით დასტურდება, რომ მოქალაქე მ. კ-ს, ასევე მასთან მცხოვრებ 7 პირს, მიეცა უფლება შესახლდეს გადაცვლის წესით მოქალაქე ბ. ბ-ის საცხოვრებელ ფართობზე მდებარე, ქ. თბილისში, ... ქ. №11, რომელიც შედგება 1 ოთახისგან. ფართით 25 კვ.მ. ამავე ორდერში მითითებულია გადაცვლის ორდერით მიმავალ პირთა სია, კერძოდ, ცოლი – კ. მ-ს, შვილები ს.მ.ს. მ.ს.მ. კ-ები, რძალი და შვილიშვილი.

ს. კ-ის გარდაცვალების აქტის ჩანაწერის თანახმად, იგი მუდმივად ცხოვრობდა მისამართზე ქ. თბილისი, ... ქ. №11-ში და გარდაიცვალა 1982 წლის 15 დეკემბერს. იგივე მისამართია მითითებული 1979 წელს გარდაცვლილი მ. კ-ის გარდაცვალების აქტის ჩანაწერში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ისანი-სამგორის სამსახურის 2011 წლის 3 აგვისტოს გაცემული საინფორმაციო ბარათიდან დასტურდება, რომ 1945 წლის 24 აპრილს დაბადებული კ. ს. კ-ი 1976 წლის 22 ივნისიდან რეგისტრირებულია მისამართზე: ქ. თბილისი, ... ქ. №11/7. იგივე დასტურდება კ. კ-ის საქართველოს მოქალაქის პირადობის მოწმობით.

2012 წლის 31 მაისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, კ. კ-მა, როგორც მამკვიდრებლის მ. კ-ის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ, წარმომადგენლობის უფლებით შვილიშვილმა, მიიღო სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით – მიღებული სამკვიდრო ღირებულების ფარგლებში.

ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 5 სექტემბრის №12/92927-26 წერილით კ. კ-ს უარი ეთქვა უსასყიდლოდ საკუთრებაში ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის გადაცემაზე, იმ მოტივით, რომ უძრავი ნივთი მთლიანად სხვა პირის საკუთრებას წარმოადგენდა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე, მის. ქ. თბილისი, ... ქ. №11, რეგისტრირებულია გ. ო-ის, კ. ნ-ის, ნ. კ-ის, პ. მ-ის, ქ. ნ-ის, ასევე სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა, საკუთრების უფლება. მათ შორის, კ. ნ-ზე – შენობა-ნაგებობა №1-ში 84,85 კვ.მ. (მათ შორის, სარდაფი 40,96 კვ.მ.) და ნაგებობა №2-ში 9,57 კვ.მ. ფართი, პ. მ-ზე 3/20 ნაწილი (32/231), ქ. ნ-ზე 26/231 ნაწილი, ნ. კ-ზე 1/20 ნაწილი, გ. ო-ზე 9/20 ნაწილი, სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრე.

2011 წლის 6 მაისს გ. ო-მა განცხადებით მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და წარადგინა დამატებით შპს „...“ მიერ 2011 წლის 2 მაისს მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი, რაზედაც საჯარო რეესტრმა გ. ო-ს მოსთხოვა, განცხადებით დაედასტურებინა, წარმოადგენდა თუ არა შიდა აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი უძრავი ქონება მის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს. იმ შემთხვევაში, თუ შიდა აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენდა ცალკე უფლების ობიექტს და არ შედიოდა რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილში, მაშინ უნდა წარედგინა კორექტირებული თანამესაკუთრეთა თანხმობა, რაზედაც გ. ო-მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა 2011 წლის 29 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული თანამესაკუთრეთა განცხადება, შემდგომ წარადგინა განცხადება, რომლიდანაც დასტურდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი სრულად მოიცავდა საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს. რის შემდეგაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 10 მაისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით გ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებებში განხორციელდა ცვლილება და მის სახელზე დარეგისტრირდა შენობა №1-ში 51,06 კვ.მ. და ფართით და 58 კვ.მ. ფართი, შენობა №2-ში 44,62 კვ.მ. ფართით, სათავსოები: 15, 64 კვ.მ. და 8,02 კვ.მ.,

2011 წლის 29 აგვისტოს გ. ო-მა კ. ნ-ს მიჰყიდა ქ. თბილისში, ... ქ №11-ში მდებარე, უძრავი ქონება – შენობა №1-ში 51, 06 კვ.მ., რის საფუძველზეც 2011 წლის 1 სექტემბერს კ. ნ-ზე დარეგისტრირდა იმავე მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობა №1-ში 135,91 კვ.მ. (მათ შორის, სარდაფი 40,96კვ.მ.) ფართი, ხოლო გ. ო-ის შენობა-ნაგებობა №1-ში დარჩა 58 კვ.მ. ფართი.

2012 წლის 25 ოქტომბერს კ. კ-მა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა გ. ო-ის სახელზე შენობა-ნაგებობა №1-დან 51,06 ფართის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1 ნოემბრის №171523 გადაწყვეტილებით კ. კ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 10 მაისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, რომლითაც გ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებებში განხორციელდა ცვლილება და მის სახელზე დარეგისტრირდა შენობა №1-ში 51,06 კვ.მ. და ფართით და 58 კვ.მ. ფართი, შენობა

№2-ში 44,62 კვ.მ. ფართით, სათავსოები: 15, 64 კვ.მ. და 8,02 კვ.მ. კანონიერების საკითხი.

### **სასამართლოს დასკვნები:**

საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, 2011 წლის 6 მაისს გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს გ. ო-ს დაავალა, წარმოედგინა შიდა აზომეითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენდა თუ არა განმცხადებლის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს, თუმცა, მიუხედავად ამისა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ისე, რომ არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მოთხოვნილი რეგისტრაცია განახორციელა გ. ო-ის განცხადების საფუძველზე, რომელმაც მხოლოდ დაუდასტურა, რომ წარდგენილი ფართი სრულად მოიცავდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, როგორც ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რომელსაც აქტის გამოცემის პროცესში მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ვალდებულება, მასთან დაცული დოკუმენტების სათანადო გამოკვლევის საფუძველზე და არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის დადასტურებით, უნდა დაადგინოს ფაქტი იმის თაობაზე, რომ გ. ო-ის მიერ შიდა აზომეითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენს თუ არა განმცხადებლის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის მიერ იმავე მისამართზე მდებარე ფართზე, წარმოდგენილია დასაბუთებული პრეტენზია მომავალში უფლებადამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უნდა გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 1 ნოემბრის №171523 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, საქალაქო სასამართლო განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში, აღნიშნული მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სა-

რეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით რეგლამენტირებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავში. აღნიშნული კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი, ხოლო 80.4 მუხლი ადგენს, რომ „თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში“, შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ვერ იქნებოდა განხილული, ვინაიდან, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

**აპელანტი:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მონინალმდებელ მხარე** – კ. კ-ი;

**მესამე პირები** – 1. კ. ნ-ი;

2. გ. ო-ი;

3. კრწანისის რაიონის გამგეობა

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი, ხარვეზის დადგენილ ვადაში გამოუსწორებლობის გამო.

**აპელანტი:** კ. ნ-ი;

**მონინალმდებელ მხარეები** – კ. კ-ი;

**სარჩელზე მოპასუხე** – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირები** – გ. ო-ი;  
კრწანისის რაიონის გამგეობა;  
სხდომაზე არ ცხადდება

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილების სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტის მტკიცებით, საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას, არასწორი სამართლებრივი კვალიფიკაცია მიეცა, კერძოდ, გადაწყვეტილებით დადგენილი შედეგიდან გამომდინარე, სასამართლომ არამართებულად შეაფასა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ორდერის სამართლებრივი არსი, რომელიც რეალურად მოსარჩელის სასარგებლოდ არ წარმოშობს საკუთრების უფლების წარმოშობის პერსპექტივას.

შესაბამისად, გაუგებარია ის მიზანი, რომლის გამოც სასამართლომ ბათილად ცნო გასაჩივრებული რეგისტრაცია, ასევე გაუგებარია, რა გარემოებების გამოკვლევა-შეფასება დაავალა სასამართლომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, რა გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ იმ პირობებში, როდესაც ფართი გასხვისებულია.

**სამართლებრივი:** აპელანტის მითითებით, გადაწყვეტილება მიღებულია საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევა-შეფასების გარეშე, რითაც დაირღვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 105.2 მუხლის მოთხოვნები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 17 დეკემბრის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე დატოვებულ იქნა განუხილველად სასამართლოს მიერ დადგენილი ხარვეზის ვადაში გამოუსწორებლობის გამო.

მოსარჩელის – კ. კ-ის სააპელაციო შესაგებელი: კ. კ-მა შესაგებელით მოითხოვა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუციო/:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის განჩინებით კ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ გ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია განახორციელა ისე, რომ არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოება, კერძოდ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი სრულად მოიცავდა თუ არა რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს. შესაბამისად, მართებულია სასამართლოს მითითება, რომ ახალი აქტის გამოცემამდე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ (არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის დადასტურებით), უნდა დაადგინოს, რომ გ. ო-ის მიერ შიდა აზომვითი ნახაზით წარდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენს თუ არა განმცხადებლის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული დასკვნის მართებულობას არ გამოორიცხავს ის გარემოება, რომ სადავო რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელდა ქონების გასხვისება.

განჩინების სამართლებრივ საფუძვლად სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი, მე-2, 27-ე მუხლები.

**კასატორი:** კ. ნ-ი;

**მონინალმდევე მხარეები** – კ. კ-ი;

**სარჩელზე მოპასუხე** – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი** – გ. ო-ი;

**კასაციის საგანი და მოცულობა:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**კასაციის მოტივები/სამართლებრივი/:**

**პროცესუალური:** კასატორის მითითებით გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“, „გ“ ქვეპუნქტებისა და 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად გადან-



ყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

**მატერიალური:** გასაჩივრებულია გ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რომელიც უკვე ძალადაკარგულია, ვინაიდან მის საფუძველზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ახალი სარეგისტრაციო ტრანზაქციით, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა, კ. ნ-ის საკუთრებაშია. შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ინსტრუქციით დადგენილი წესის თანახმად, უძრავ ნივთზე ახალი რეგისტრაციით მანამდე არსებულმა ჩანაწერმა ავტომატურად დაკარგა ძალა.

ქვემდგომი ინსტანციების სასამართლოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება აღუსრულებელი გადაწყვეტილებაა, ვინაიდან, კ. ნ-ის რეგისტრაცია არ გასაჩივრებულა, შესაბამისად, გაუგებარია მარეგისტრირებელმა ორგანომ რა გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს გ. ო-ის განცხადებასთან დაკავშირებით.

კასატორის განმარტებით, არამართებულია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ უძრავი ნივთის გასხვისება არ წარმოადგენს მოსარჩელის უფლების რეალიზაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას, რადგან მას უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე წარდგენილი აქვს დასაბუთებული პრეტენზია, ვინაიდან კასატორის განმარტებით, კონკრეტულ შემთხვევაში უძრავი ნივთის გასხვისების ფაქტი, რომც არ მივიღოთ მხედველობაში და წარმოვიდგინოთ, რომ გ. ო-ის საკუთრების რეგისტრაცია მის მიერ მითითებულ ფართზე არასწორია, საქმეში არსებული ორდერი მაინც არ წარმოადგენს იმ ხარისხის უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომლითაც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პირდაპირ იქნებოდა შესაძლებელი, აღნიშნული ორდერი შესაძლებელია განხილული ყოფილიყო, როგორც პრივატიზაციის განხორციელების საფუძველი, ამასთან, პრივატიზაციის საფუძველად უნდა არსებობდეს სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საბინაო ფონდში არსებული თავისუფალი ფართი, კონკრეტულ საქმეში კი, სადავო ფართი წარმოადგენს ფიზიკური პირის საკუთრებას და მასში არ არის სახელმწიფო ან ადგილობრივ საბინაო ფონდში რიცხული თავისუფალი ფართი.

ამასთან, იმ მისამართზე არსებული მთლიანი უძრავი ქონება, სადაც სადავო ნივთი მდებარეობს, კერძო საკუთრების საგანს ჯერ კიდევ ტექნიკურად დაცული მონაცემებით ფიქსირდება, რაც დასტურდება საქმეში დაცული ცნობა-დახასიათებით და ამ მონაცემების პირველადი აღრიცხვის თარიღად 1972

წელი ფიქსირდება, ანუ ამ მონაცემებითაც ირკვევა, რომ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონების ფარგლები სახელმწიფო ან ადგილობრივი საბინაო ფონდში რიცხული ფართი არ არსებობდა.

მოსარჩელე ასევე ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ, თუ რომელი ფართის მფლობელს წარმოადგენდა იგი და რომ ეს ფართი სწორედ გ. ო-ის კუთვნილი 9/20 წილის ფარგლებში შედიოდა. რაზედაც არც საქალაქო და არც სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელიათ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საკასაციო სასამართლოს 2014 წლის 18 ივლისის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

მონინაალმდეგე მხარის (მოსარჩელის) – კ. კ-ის წარმომადგენლების ი. ნ-ისა და ი. დ-ის შეპასუხება: კ. კ-ის წარმომადგენლებმა ი. წ-ემ და ი. დ-მა საკასაციო შესაგებელით მოითხოვეს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**მოტივები:** მონინაალმდეგე მხარის წარმომადგენლები არ ეთანხმებიან კასატორის მოსაზრებებს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება დღესდღეისობით ძალადაკარგულია და რომ უძრავ ნივთზე ახალმა რეესტრაციამ ავტომატურად დაკარგა ძალა. ასევე არ ეთანხმებიან, რომ ორდერი არ წარმოადგენს იმ ხარისხის უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომლითაც საკუთრების რეგისტრაცია პირდაპირ იქნებოდა შესაძლებელი.

29.04.1941წ. ქ. თბილისი, ... ქ. № 11-ში გაცემულია კ. კ-ის ბაბუაზე საცხოვრებელი ფართობის გადაცვლის ორდერი, როდესაც კ. კ-ის სახელით განცხადებით მიმართეს პრივატიზაციისათვის ძველი თბილისის რაიონის გამგეობას და წარადგინეს სათანადო დოკუმენტები, მათ შორის, ქ. თბილისში, ... ქ. № 11-ში შენობა-ნაგებობა № 1-დან კ. კ-ის სარგებლობაში არსებული საპრივატიზაციო ფართის აზომვითი ნახაზი ფართობით – 50,72 კვ.მ და მოითხოვეს მათი მარწმუნებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცათ ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი ფართი, უარი ეთქვათ იმ საფუძვლით, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. № 11-ში, რომლის მიწის საკადასტრო კოდია: ... მიისაკუთრა გ. ო-მა, რომელ-

მაც 06.05.2011წ. საჯარო რეესტრში წარადგინა განცხადება და მოითხოვა მის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია და წარადგინა დამატებით შპს „...“ მიერ 02.05.2011წ. მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი, რაზეც საჯარო რეესტრმა მოსთხოვა გ. ო-ს დაედასტურებინა განცხადებით, წარმოადგენდა თუ არა შიდა აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი უძრავი ქონება მის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს. იმ შემთხვევაში, თუ შიდა აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს და არ შედის რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილში, მაშინ უნდა წარედგინა კორექტირებული თანამესაკუთრეთა თანხმობა, რაზეც გ. ო-მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა სანოტარო აქტით 29.08.2011წ. დადასტურებული თანამესაკუთრეთა განცხადება, რის შემდეგაც 10.05.2011 წ. საჯარო რეესტრმა გ. ო-ს მიაკუთვნა სადავო 51,06 კვ.მ ფართის ბინა, რომელიც არასდროს არ ყოფილა გ. ო-ის სარგებლობაში და 29.08.2011წ. გაასხვისა კ. ნ-ზე, რომელიც უშუალო მონაწილე და დაინტერესებული პირი იყო უკანონოდ გ. ო-ზე ფართის დაკანონების, რაც დასტურდება მისი ნოტარიული თანხმობებითაც.

2012 წლის 1 ნოემბერს მიმართეს ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ. ო-ზე უკანონოდ დარეგისტრირებული ქ. თბილისი, ... ქ. №11-ში შენობა-ნაგებობა №1-დან 51,06 კვ.მ ფართის ჩანაწერის ბათილობის მოთხოვნით, რაზეც საჯარო რეესტრმა გამოიტანა გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ იმ საფუძველით, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სამართლებრივი საფუძველები არ მიუთითებია.

### **საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:**

საკასაციო სასამართლოს 2014 წლის 29 ივლისის განჩინებით კ. ნ-ის კასაცია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

საკასაციო სასამართლოს 2014 წლის 2 დეკემბრის სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა – ა. ლ-მა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხა-

რეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ კ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393.2 მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის მოთხოვნები; სასამართლომ დავა გადაწყვიტა ისე, რომ სრულად და ყოველმხრივ არ გამოუკვლევია და არ დაუდგენია ფაქტობრივი გარემოებები, ხოლო დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, სადავო სამართალური თიერთობას არასწორად შეუფარდა სამართლის ნორმები, მათი არასწორი გაგება-განმარტების საფუძველზე, რის გამოც გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით სრულიად დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლო აქტი საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას სააპელაციო საჩივრის მოტივებზე, არ არის გაქარწყლებული აპელანტის მოსაზრებები, ისე არის მიჩნეული დაუსაბუთებლად და კანონშესაბამოდ.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად გამოიყენა საპროცესო სამართლის ნორმა, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა რა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილების გამოყენებას, თუმცა არ უმსჯელია ამ სახის სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობების არსებობასა და შესაბამისად კანონიერებაზე, რითაც უგულვებლყო ზემდგომი სასამართლოს ფუნქცია – სააპელაციო წესით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებათა კანონიერების შემოწმება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო წინამდებარე განჩინების მიღებისას ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საქმეზე №ბს-220-210(კ-06) დ. მ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიმართ, 2006 წლის 4

ივლისის განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სასამართლო პრაქტიკას, რომლის მიხედვით საკასაციო სასამართლომ იმსჯელა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის კვალიფიციური გამოყენების შესახებ, კერძოდ:

„საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი. ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე, მხოლოდ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით“.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, კონკრეტულ შემთხვევაში არამართებულია სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენება, ვინაიდან საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა ობიექტური შეფასება არ მისცეს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ არის გამოკვლეული, შესაბამისად, მითითებულ საკითხებზე არ არის გადმოცემული სასამართლო მსჯელობები და დასკვნები. სასამართლოთა დასკვნა – ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენების საჭიროების შესახებ სრულიად დაუსაბუთებელია და არ გამომდინარეობს საპროცესო კანონით განსაზღვრული დანაწესის ნამდვილი შინაარსიდან.

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, შეპოჭილი არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს სსსკ-ის 385.2 მუხლის შესაბამისად, სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა თავად გადაწყვეტიტა დავა და არ გაეზიარებინა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენებასთან მიმართებაში, ვინაიდან, გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადმინისტრაციუ-

ლი ორგანოს მიერ არ იყო დარღვეული აქტის გამოცემის ის პროცედურები, რაც უპირობოდ შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების წინაპირობას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ უგულვებლყო საკასაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3. მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით ხელმძღვანელობით სტანდარტთან დაკავშირებით, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საქმეზე №ბს-52-52(კ-08) მ. ხ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საბაჟო დეპარტამენტის მიმართ, 2008 წლის 25 მარტის საკასაციო სასამართლომ იმსჯელა სააპელაციო სასამართლოს მიერ ზემოთ მითითებული საპროცესო ნორმით მინიჭებული კომპეტენციის კვალიფიციური გამოყენების შესახებ, კერძოდ:

„სსსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტის მიხედვით: სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, რომლითაც უცვლელად რჩება გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მასზე მითითებით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს პროცესუალური უფლებამოსილება განჩინებაში გადმოსცეს მოკლე დასაბუთება, არც ერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს გაგებული იმგვარად, რომ სააპელაციო სასამართლო მხოლოდ ფორმალური თვალსაზრისით ახორციელებს მართლმსაჯულებას. მითითებული ნორმით დადგენილი პროცესუალური უფლებამოსილების გამოყენება არ უნდა მოვიდეს წინააღმდეგობაში ამავე კოდექსის 377.1 მუხლით განსაზღვრულ სააპელაციო სასამართლოს იურისდიქციასა და კომპეტენციასთან, ვინაიდან სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს სწორედ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების ვალდებულების დადგენით. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების და დასაბუთებულობის შემოწმების ვალდებულება პროცესუალურ-სამართლებრივი დოქტრინის მიხედვით უცილობლად გულისხმობს და მოიაზრებს სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შეფასებას.

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

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

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

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ პრაქტიკულად ციტირებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის რამდენიმე მუხლი, რაც საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის შეაფასა, როგორც არასაკმარისი, რომ ნორმის ციტირება არ გულისხმობს სადავო სამართალურთიერთობისთვის სამართლის ნორმის შეფარდების დადგენილ სტანდარტის დაცვას, სასამართლო ვალდებულია სამართლის ნორმა მიუსადაგოს კონკრეტულ სამართალურთიერთობას და დაასაბუთოს, რაში მდგომარეობს სადავო შემთხვევისთვის ამ ნორმის მისადაგების ლოგიკა. ამდენად, სამართლის



ნორმის მხოლოდ ციტირება ვერ ჩაანაცვლებს სამართალშეფარდების პროცესს და ამგვარი გადაწყვეტილება ვერ მიიჩნევა იურიდიული თვალსაზრისით დასაბუთებულად.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სრულიად დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქალაქო სასამართლოს დასკვნის – მარეგისტრირებელმა ორგანომ გ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია განახორციელა ისე, რომ არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოება, კერძოდ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი სრულად მოიცავდა თუ არა რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს, შესაბამისად, მართებულად მიჩნევა სასამართლოს მითითების, რომ ახალი აქტის გამოცემამდე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ (არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის დადასტურებით), უნდა დაადგინოს, რომ გ. ო-ის მიერ შიდა აზომებით ნახაზით წარდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენს თუ არა განმცხადებლის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული დასკვნის მართებულობას არ გამოორიცხავს ის გარემოება, რომ სადავო რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელდა ქონების გასხვისება, აღნიშნულთან მიმართებაში პალატა ყურადღებას ამახვილებს, რომ მოსარჩელის მიერ, სადავო ფართზე, უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოდგენილია დასაბუთებული პრეტენზია, მსჯელობის საქმის მასალებთან შეუსაბამობის და წინააღმდეგობრივი ხასიათიდან გამომდინარე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სამართალწარმოების სტადიაზე, იმის გათვალისწინებით, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში მოსარჩელეს სააპელაციო წესით არ გაუსაჩივრებია და იგი შესულია კანონიერ ძალაში, სარჩელის დავის საგანია: 1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 მაისის №... გ. ო-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერება.

საქმის მასალების მიხედვით ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის 03/11/2010 წლის ამონაწერის (მინის საკადასტრო კოდი №...) მიხედვით, უძრავ ნივთზე მის. ქ. თბილისი, ... ქ №11, როგორც სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრების, რეგისტრირებული იყო: ს. ტ-ის (3/20 ნაწილის), გ. ო-ის (9/20 ნაწილის), ნ. კ-ის (1/20 ნაწილის), პ. მ-ის (3/20 ნაწილის), ქ. წ-ის (26/231 ნაწილის) საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის 30/03/2010 წლის ამონაწერის (მიწის საკადასტრო კოდი №...) მიხედვით, უძრავ ნივთზე მის. ქ. თბილისი, ... ქ №11, როგორც სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრების, რეგისტრირებულია: გ. ო-ის, კ. ნ-ის, ნ. კ-ის, პ. მ-ის, ქ. წ-ის საკუთრების უფლება. მათ შორის, კ. ნ-ზე – შენობა-ნაგებობა №1-ში 84,85 კვ.მ. (მათ შორის, სარდაფი 40,96 კვ.მ.) და ნაგებობა №2-ში 9,57 კვ.მ. ფართი, პ. მ-ზე 3/20 ნაწილი (32/231). ქ. წ-ზე 26/231 ნაწილი, ნ. კ-ზე 1/20 ნაწილი, გ. ო-ზე 9/20 ნაწილი.

2011 წლის 6 მაისს გ. ო-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და წარადგინა დამატებით შპს „...“ მიერ 2011 წლის 2 მაისს მომზადებული შიდა აზომვითი ნახაზი.

აღნიშნულ განცხადებაზე საჯარო რეესტრმა გ. ო-ს მოსთხოვა დაედასტურებინა განცხადებით, წარმოადგენდა თუ არა შიდა აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი უძრავი ქონება მის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ შიდა აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი უძრავი ქონება წარმოადგენდა ცალკე უფლების ობიექტს და არ შედიოდა რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილში, მაშინ უნდა წარედგინა კორექტირებული თანამესაკუთრეთა თანხმობა, რაზედაც გ. ო-მა საჯარო რეესტრს წარუდგინა 2011 წლის 29 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული თანამესაკუთრეთა განცხადება.

2011 წლის 10 მაისს გ. ო-მა წარადგინა განცხადება, რომლიდანაც დასტურდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი სრულად მოიცავდა საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებულ 9/20 ნაწილს, რის შემდეგაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 10 მაისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილებით გ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებებში განხორციელდა ცვლილება და მის სახელზე დარეგისტრირდა შენობა №1-ში 51,06 კვ.მ. და ფართით და 58 კვ.მ. ფართი, შენობა №2-ში 44,62 კვ.მ. ფართით, სათავსოები: 15, 64 კვ.მ. და 8,02 კვ.მ.

2011 წლის 29 აგვისტოს გ. ო-მა კ. ნ-ს მიჰყიდა ქ. თბილისში, ... ქ №11-ში მდებარე, უძრავი ქონება – შენობა №1-ში 51, 06 კვ.მ., რის საფუძველზეც 2011 წლის 1 სექტემბერს კ. ნ-ზე დარეგისტრირდა იმავე მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობა №1-ში 135,91 კვ.მ. (მათ შორის სარდაფი 40,96 კვ.მ.) ფართი, ხოლო გ. ო-ის შენობა-ნაგებობა №1-ში დარჩა 58 კვ.მ. ფართი.

2012 წლის 31 მაისს გაცემული სამკვიდრო მონმობის თანახმად, კ. კ-მა, როგორც მ. კ-ის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, წარ-

მომადგენლობის უფლებით შვილიშვილმა, მიიღო სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით – მიღებული სამკვიდრო ღირებულების ფარგლებში.

ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... ნერილით (შინაარსობრივად გადაწყვეტილებით) კ. კ-ს უარი ეთქვა უსასყიდლოდ საკუთრებაში ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის გადაცემაზე, იმ მოტივით, რომ უძრავი ნივთი მთლიანად სხვა პირის საკუთრებას წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მითითებას, რომ მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 მაისის №... გადაწყვეტილება გ. ო-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული ახალი სარეგისტრაციო ტრანზაქციის შედეგად ძალადაკარგულია, რამდენადაც საჯარო რეესტრის მომწესრიგებელი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებით დადგენილი წესის მიხედვით, უძრავ ნივთზე ახალი რეგისტრაციით მანამდე არსებული ჩანაწერი ძალადაკარგულია.

სასამართლოთა შეფასება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 მაისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე მიღებული, არ ემყარება საქმეში დაცული მტკიცებულებების ჯეროვან შესწავლა-გამოკვლევას და ვერ პასუხობს მათი მიუკერძოებლად და ობიექტურად შეფასების საპროცესო სტანდარტს, ვინაიდან:

1. მოსარჩელის კ. კ-ის და ან გარდაცვლილი მ. კ-ის რაიმე სახის უფლება სადავო ბინაზე არ არის რეგისტრირებული არც ტექნიკური ნიშნის მასალებით, არც საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ასეთი დოკუმენტი არც საჯარო რეესტრში და არც სასამართლოში წარდგენილი არ ყოფილა.

2. მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველი – ან გარდაცვლილი მ. კ-ის სახელზე გაცემული ორდერი, რომლის თაობაზე საჯარო რეესტრს ინფორმაცია არ გააჩნდა, და რომც სცოდნოდა ასეთის შესახებ, ორდერი, როგორც მხოლოდ პირის ბინათსარგებლობის უფლების მიმნიჭებელი დოკუმენტი, არ გულისხმობს საკუთრების უფლებას, ვერ წარმოშობდა რეესტრისთვის გ. ო-ის რეგისტრაციის განხორციელების დამაბრკოლებელ გარემოებას, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ: საქმეში დაცული ცნობა-დახასიათების თანახმად (რასაც ეყრდნობოდა მოპასუ-

ხე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას): ირკვევა, რომ ... ქუჩა, №11-ში საცხოვრებელი ფართობის ოდენობა არის 230,6კვ.მ.; სარდაფი 88,81კვ.მ.; დამხმარე ფართი 39,68კვ.მ., სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა აღრიცხული წილობრივი მონაცემების ფართების მიხედვით დათვლა, ჯამურად შეადგენს მთლიანი საცხოვრებელი ფართის ზუსტ ოდენობას, რაც საერთოდ არ გამოუკვლევიათ ქვემდგომ სასამართლოებს.

3. საქმეზე დადგენილი არ არის, ... ქუჩა, №11-ში (სარეგისტრაციო ჩანაწერების მიხედვით საცხოვრებელი ფართობის ოდენობით – 230,6კვ.მ.), კონკრეტულად რომელია ის ფართი, რომელზეც გაცემული იქნა ან გარდაცვლილ მ. კ-ის სახელზე მისთვის ბინის სარგებლობის უფლების მიმნიჭებელი ორდერი, სახლთმფლობელობის რომელ ნაწილში მდებარეობს იგი.

4. სასამართლოებს არ უმსჯელიათ ან გარდაცვლილი მ. კ-ის სახელზე გაცემული, მისთვის ბინის სარგებლობის უფლების მიმნიჭებელი ორდერით, სადავო ფართი სამემკვიდრეო სამართლის რომელი ნორმის საფუძველზე შეიძლება იქნეს მიჩნეული გარდაცვლილი მ. კ-ის სამკვიდრო მასაში შემავალ აქტივად, რომელიც როგორც მ. კ-ის მემკვიდრემ მიიღო კ. კ-მა, ისე დაასკენეს, რომ „მოსარჩელის მიერ, სადავო ფართზე, უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოდგენილია დასაბუთებული პრეტენზია“, ამასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მსჯელობას, რომ უძრავი ნივთის გასხვისების ფაქტის მიუხედავად, გ. ო-ის საკუთრების რეგისტრაციის უსწორობის დაშვების პირობებშიც ორდერი არ წარმოადგენს იმ ხარისხის უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რომლითაც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პირდაპირ იქნებოდა შესაძლებელი, აღნიშნული ორდერი შესაძლებელია განხილული ყოფილიყო, როგორც პრივატიზაციის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, პრივატიზაციის ობიექტი შეიძლება იყოს მხოლოდ სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის საბინაო ფონდში არსებული თავისუფალი ფართი, კონკრეტულ საქმეში კი, სადავო ფართი წარმოადგენს ფიზიკური პირის საკუთრებას.

5. საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის შედეგად დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ კ. ნ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასამართლო წესით სადავო არ გამხდარა, იგი სადავო ველარ გახდება მომავალშიც, მისი გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადის გასვლის გამო.

ამდენად, ამ ვითარებაში, ქვემდგომი სასამართლოების მი-

ერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრული სასამართლო გადაწყვეტილების სახის (დავის გადაწყვეტლად აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხისთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება) გამოყენება განსახილველ საქმეში არასწორია და ვერ პასუხობს მართლმსაჯულების ამოცანას: მხარეთა შორის არსებული კონფლიქტის მოგვარება – გადაწყვეტას, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 10 მაისის №... გადაწყვეტილების – გ. ო-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ბათილად ცნობა და ხელახლა განხილვა (დავის ამგვარი გადაწყვეტის კანონიერ ძალაში შესვლის დაშვების შემთხვევაში) შედეგობრივად პრაქტიკულ ასახვას ჰპოვებს შემდეგი სახით: საჯარო რეესტრი სარეგისტრაციო მონაცემების საფუძველზე ვალდებულია მიიღოს კვლავ იგივე გადაწყვეტილება – გ. ო-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ვინაიდან გაურკვეველია რომელი მტკიცებულებების გამოკვლევის ვალდებულება იგულისხმებს ქვემდგომმა სასამართლოებმა, რამდენადაც სასამართლო აქტები ასეთ მითითებას არ შეიცავს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სასამართლო საქმის განხილვისას ჯეროვნად უნდა გამოიკვლიოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, საქმეზე კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, სასამართლო საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის ნორმების შესაბამისად, კვალიფიციური შეფასება უნდა მისცეს სარჩელის საგანს და დავა გადაწყვიტოს სარჩელის ფარგლებში მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლებით და

## დაადგინა:

1. კ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## საჯარო რეესტრში საცნოვრეპელი ბინის რეგისტრაციის განსაჩივრება

### განჩინება

№ბს-408-403(2კ-14)

14 ივლისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარება; ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 25 თებერვალს კ. ჯ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ნ. ფ-ის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, მან 2010 წლის 5 მარტს კანონით დადგენილი წესით, ნოტარიულად დამონმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ი. ჯ-ისაგან შეიძინა სიღნაღის რაიონში, ქ. წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე ბინა, რომელიც სსიპ

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მის საკუთრებად. მოსარჩელის განმარტებით, 2013 წლის თებერვალში, პოლიციისგან გამოსახლების გაფრთხილების შეტყობინებით მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა ის გარემოება, რომ უძრავი ქონების მის სახელზე რეგისტრაციიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი შესაბამისი უძრავი ქონების მის სახელზე არსებული რეგისტრაცია, უძრავი ქონება გაიყიდა აუქციონზე და 2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულებით შეიძინა ნ. ფ-მა, რომლის საკუთრების უფლებაც სადავო ქონებაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა.

მოსარჩელის მოსაზრებით, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით უკანონოდ სცნო ბათილად უძრავი ქონებაზე მის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელის მოსაზრებით, მოპასუხის მიერ ჩადენილი იყო თვითნებობა, დარღვეული იყო – როგორც მატერიალური, ისე – ფორმალურ სამართლებრივი ნორმები, რეგისტრაციაზე უარის თქმა და რეგისტრაციის ბათილად ცნობა გაიგივებული იყო ერთმანეთთან, თუმცა, გარდა მათი სხვადასხვა გასაჩივრების რეჟიმებისა, რეგისტრაციაზე უარის თქმის და უკვე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, წლისა და 20 დღის შემდეგ, მითუმეტეს არაუფლებამოსილი პირის მიერ იყო ზღვარგადასული უკანონობა. მოსარჩელის მითითებით, სასამართლოს არ დაუყადაღებია ი. ჯ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რიცხული სახელი. მას (ი. ჯ-ს), როგორც მოპასუხეს, აუკრძალა მისი გასხვისება. კ. ჯ-ე მოპასუხე არ ყოფილა, ის არსად არავის დაუბარებია. ადმინისტრაციული ორგანოს საბოლოო გადაწყვეტილება კ. ჯ-ეს არ ჩაბარებია. სანოტარო აქტი კი ბინის ნასყიდობის შესახებ იყო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, არც 2010 წელს და არც 2011 წლის მაისში არავითარი შეზღუდვა უშუალოდ ბინაზე არ ყოფილა რეგისტრირებული. ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, კანონმდებელმა სწორედ ამიტომ რეგისტრაციაზე დავის გადაწყვეტა მკაცრად და უალტერნატივოდ სასამართლოს კომპეტენციას მიაკუთვნა, შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტი-

ლება იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რაც ამ აქტის არარა აქტად აღიარების საფუძველს, ხოლო ნ. ფ-ზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 მაისის №80516 გადაწყვეტილების არარა აქტად აღიარება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 26 მარტის განჩინებით მოცემული საქმე განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 2 აპრილის განჩინებით მოცემულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაება ნ. ფ-ი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 20 ივნისის განჩინებით მოცემულ საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაება სს „...“ და ი. ჯ-ი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით კ. ჯ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგინლად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სს „...“ განცხადება და ი. ჯ-ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მდებარე – ქალაქი წნორი, ... ქუჩა №49, სართული 3, ფართი 28.00 კვ.მ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №..., „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დარეგისტრირდა უფლება/შეზღუდვა, ვინაიდან, არსებობდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 9 თებერვლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის მიხედვითაც მოპასუხე ი. ჯ-ს აეკრძალა სიღნაღის რაიონში, ქალაქ წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდით №...) გასხვისება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 მაისის №... გადაწყვეტილებით სიღნაღის რაიონის, ქალაქ წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა



კ. ჯ-ის სახელზე, უფლების დამდგენ საბუთად მიეთითა ნასყიდობის ხელშეკრულება დამონმებული 2010 წლის 5 მარტს ნოტარიუს თ.ხ-ის მიერ. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება დაიდო ი. ჯ-სა და კ. ჯ-ეს შორის, რომლის მიხედვითაც ნასყიდობის საგანს სიღნაღის რაიონის, ქალაქ წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე 28 კვ.მ ფართის ბინა (საკადასტრო კოდი №...) წარმოადგენდა.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2012 წლის 27 თებერვალს სს „...“ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და იმის განმარტება მოითხოვა, თუ რის საფუძველზე განხორციელდა განკარგვის უფლება შეზღუდულ ქონებაზე კ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2012 წლის 27 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შემოსულ სს „...“ განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 მარტის №47974 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ პირებად ჩართულნი იქნენ – სს „...“, სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახური, კ. ჯ-ე, ი. ჯ-ი. კ. ჯ-ეს წარმოების დაწყების თაობაზე შეტყობინება 02.05.2012 წელს ჩაბარდა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 26 აპრილს მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ცნობის საჯაროდ გამოცხადების თაობაზე და აღნიშნული აქტი გაეგზავნათ დაინტერესებულ მხარეებს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტისა და მე-60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნო სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 5 მაისის №... გადაწყვეტილება და მისი მოქმედება შეწყვიტა ძალაში შესვლის დღიდან.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულებით მოვალე ი. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: სიღნაღის რაიონი, ქ. წნორი ... ქ. №49, საკადასტრო კოდი №...) შემძენი გახდა ნ. ფ-ი, მან უძრავი ნივთი 3640 ლარად შეიძინა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სა-

რეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის გადან-  
ყვეტილებით ნ. ფ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა სიღნაღის  
რაიონში, ქ. წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე უძრავი ქონება საერ-  
თო ფართით 28 კვ.მ – საკადასტრო კოდი №.... უფლების დამ-  
დგენ დოკუმენტად მიეთითა – კახეთის სააღსრულებო ბიუროს  
2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულება.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეეს-  
ტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავდა საჯარო  
რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძ-  
ვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართვე-  
ლოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქ-  
მედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-  
მოვალეობებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინტრუქციის მე-2 მუხლის თა-  
ნახმად, ინტრუქციის მიზანი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნუ-  
ლი სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისა და ინფორ-  
მაციის გაცემის ფორმალური და პროცედურული საკითხების  
განსაზღვრა, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, საჯარო ინ-  
ფორმაციისა და საკადასტრო მონაცემების შემცველი დოკუ-  
მენტების შინაარსის, ფორმებისა და ტექნიკური პირობების  
დადგენა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით  
ადმინისტრაციული წარმოებებისა და ინფორმაციის გაცემის  
რეგულირება. ამავე ინტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი ნა-  
წილის შესაბამისად სააგენტო იღებდა გადანყვეტილებას რე-  
გისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არ-  
სებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარ-  
მოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3  
მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით სააგენტო თავის უფლებამო-  
სილებებს ახორციელებდა უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიუ-  
ლი სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირე-  
ბის მეშვეობით.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 26-ე მუხლით განსაზღვრული  
იყო რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხ-  
ლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარ-  
გულად უნდა გამოცხადებულიყო, თუ: ა) წარმოდგენილი იყო  
სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებდა უფლე-  
ბის გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად,  
ბათილად ან არარად იყო ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად  
არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალა-

დაკარგულად იყო ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამონაწერი იყო უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემდა გადაწყვეტილებას. ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო ბათილი, თუ იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს ან არსებითად დარღვეული იყო მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით კი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობდა მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლებში საუბარი იყო სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სრული უფლება ჰქონდა დაინტერესებული მხარის განცხადების საფუძველზე, მისი უფლებამოსილების ფარგლებში, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება მისი სტრუქტურული ერთეულის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის, ან მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებზე და გადაემონებინა აქტის კანონიერება. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებულ ნორმათა სხვაგვარი განმარტება გამოიწვევდა მცდარ შეხედულებას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებების შეზღუდვას, როგორც ადმინისტრაციული აქტის გამომცემი ორგანოსთვის, შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მას როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს სრული უფლება ჰქონდა განეხორციელებინა სისტემის თვითკონტროლის საშუალება,

რაც საშუალებას აძლევდა ადმინისტრაციულ ორგანოს თავადვე გამოეწოდებინა საკუთარი შეცდომა, რომელსაც იგი აღმოაჩინდა ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დროს.

მოცემულ ნორმათა განმარტებიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის გაუქმება წარმოადგენდა მხოლოდ სასამართლოს კომპეტენციას და ამიტომ სააგენტო იყო არაუფლებამოსილი ორგანო, რაც თავის მხრივ სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილების არარაქტად ცნობას იწვევდა.

ამასთან, რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებდა 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 გამორიცხავდა იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავდა ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ იყო დადგენილი. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით თუ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არ იყო მითითებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ ან/და ეს უფლება არ იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდებოდა: ა) ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგე-

ნილი წესით იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციაზე (3.11.2009 №1962), ხოლო მე-4 პუნქტის მიხედვით დაუშვებელი იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, თუ ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო, ან/და სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იყო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იყო ამ კანონის ამოქმედებამდე (3.11.2009 №1962).

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ 2009 წლის 3 ნოემბერს განხორციელებული ცვლილებებით დაკონკრეტდა მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიცია, კერძოდ სარეგისტრაციო დოკუმენტების გამოცემის, მიღების ან შედგენის თარიღი გარკვეულ პირობას დაუკავშირდა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არა მარტო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე უნდა ყოფილიყო შედგენილი, არამედ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი უნდა ყოფილიყო „ამ კანონის ამოქმედებამდე“. ამდენად, 2009 წლის 3 ნოემბრის საკანონმდებლო ცვლილებებით მართლზომიერი მფლობელის ცნების განსაზღვრებაში გაკეთდა კუმულაციური დათქმა, რის საფუძველზეც პირი იმ შემთხვევაში ჩაითვლებოდა მართლზომიერ მფლობელად, თუ ერთდროულად სახეზე იქნებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მართლზომიერი მფლობელის ცნებით გათვალისწინებული ორი სავალდებულო პირობა, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი შედგენილი უნდა ყოფილიყო სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის რეგისტრაციამდე და „ამ კანონის ამოქმედებამდე“. „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ იგულისხმებოდა არა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი (რომელიც ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), არამედ 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი, რადგან ახალი წესრიგი კანონში შემოღებულ იქნა სწორედ განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებით და ამ ახალი წესრიგის ამოქმედებით განსხვავებული რეგულირება შემოიღო კანონმა, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელის ცნების დეფინიციაში განხორციელებული ცვლილებით დადგენილი

სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენის თარიღი ახალი რეგულირების შემოღების თარიღს დაუკავშირდა, ვინაიდან, თუ პირის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის შეზღუდვა 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962 კანონით დაწესდა, მაშინ განხორციელებული ცვლილების მოქმედების სფერო ვერ დაუკავშირდებოდა იმ კანონის ამოქმედების თარიღს („საჯარო რეესტრის შესახებ, საქართველოს კანონი ამოქმედდა 2009 წლის 14 იანვარს), რომელიც საკანონმდებლო ცვლილებით დადგენილ ახლებურ რეგულირებას არ ითვალისწინებდა.

რაიონული სასამართლოს მსჯელობით, თავის მხრივ, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად გამოცხადებით ადგილი ჰქონდა აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობას, რომელიც, ამავე აქტში მითითებული გარემოებებიდან გამომდინარე მიზნად ისახავდა კანონიერების აღდგენას, მათ შორის კი უმნიშვნელოვანესი იყო დაინტერესებული პირის მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ ეცნობებინა დაინტერესებული მხარისათვის, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესებულიყო მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყო მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

რაიონული სასამართლოს მსჯელობით, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი იყო, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ დარღვეულა ადმინისტრაციული წარმოების წესი. ამასთან, სასამართლოს მითითებით სარეგისტრაციო დოკუმენტი (25.03.2010წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება) შედგენილი იყო უფლების შეზღუდვის აკრძალვის რეგისტრაციამდე (14.02.2011 წლის №... გადაწყვეტილება), თუმცა იგი არ იყო შედგენილი „ამ კანონის ამოქმედებამდე“ ანუ 2009 წლის 3 ნოემბრამდე, რაც თავის მხრივ უფლებას არ აძლევდა საჯარო რეესტრს უძრავი ქონების რეგისტრაცია განეხორციელებინა კ. ჯ-ის სახელზე.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ქონების 2013 წლის 24 იანვარს ნ. ფ-ის მიერ შეძენის ფაქტი მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუზნდია. შესაბამისად, კანონით დადგენილი წესით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ნ. ფ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა სიღნაღის რაიონში, ქ. წნორში ... ქ. №49-ში მდე-

ბარე უძრავი ქონება, საერთო ფართობი 28 კვ.მ – საკადასტრო კოდი №... და შესაბამისად, იგი უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი იყო, რომელსაც იცავდა კანონი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო და არ არსებობდა მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა კ. ჯ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით აპელანტის – კ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მოსარჩელის – კ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; არარა აქტად იქნა აღიარებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 2012 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილება; მოსარჩელეს – კ. ჯ-ეს უარი ეთქვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება დავის საგნის ერთ ნაწილთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი, მისი 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით ბათილად ეცნო სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 მაისის №... გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი იყო, რომ დაინტერესებულ პირს უფლება ჰქონდა მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაესაჩივრებინა მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. იმავე 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი იყო, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაცია-

ციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, საჩივრდებოდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. იმავე 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი იყო, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრაე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის თანახმად, კანონში (29-ე მუხლში) გაკეთებული პირდაპირი ჩანაწერის საფუძველზე კანონმდებელმა ერთმანეთისგან გამიჯნა სასამართლოს, როგორც დავის განხილვასა და გადაწყვეტაზე უფლებამოსილი ორგანოს და ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს), როგორც ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვა-გადაწყვეტის გზით ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გამოცემული აქტების კანონიერების შემოწმებაზე უფლებამოსილი პირის კომპეტენციები.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლზე მითითებით ცდილობდა, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში თავი აერიდებინა, არ დამორჩილებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლით მისთვის, სასამართლოსთვის და ყველა დაინტერესებული პირისთვის დადგენილ სპეციალურ პროცედურულ მართლწესრიგს, კერძოდ, მოცემულ სადავო შემთხვევაში მოპასუხე სზაკ-ის 76-ე მუხლზე დაყრდნობით მიიჩნევდა, რომ იგი 2012 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილების გამოტანისას მოქმედებდა არა როგორც ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, არამედ, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც დაკისრებული ჰქონდა დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისა და მის კომპეტენციას დაქვემდებარებული საკითხის გადაწყვეტის, მოწესრიგების მიზნით ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვალდებულება, რასაც სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა გამომდინარე იმ მოსაზრებიდან, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის



25 მაისის №... გადაწყვეტილება თავისი შედეგებით ფაქტიურად უტოლდებოდა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის და გადაწყვეტის შედეგად მიღებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თანმდევ სამართლებრივ შედეგებს. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილი ადგენდა იმ პირების ვინაობას, რომლებსაც კანონით მინიჭებული ჰქონდათ უკვე გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის უფლებამოსილება; კერძოდ, მე-60<sup>1</sup>.3 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობდა მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, კანონის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა შეეძლო: 1) თავად აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს (კანონი არ ადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამ უფლებამოსილების გამოყენებისთვის აუცილებელ რაიმე განსაკუთრებულ წინაპირობას, მინიმალურ დონეზე ინფორმირებულობაც კი საკმარისი იყო იმისთვის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთარი ინიციატივით დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება თავისივე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესამოწმებლად, გასაბათილებლად); 2) ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს (ამ შემთხვევაში სავალდებულო იყო, რომ ზემდგომ ორგანოს წარდგენოდა დაინტერესებული პირის ადმინისტრაციული საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით); 3) სასამართლოს (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი ერთ-ერთი ფუნდამენტური პროცესუალური პრინციპის – დისპოზიციურობის პრინციპის თანახმად, მხოლოდ დაინტერესებული პირის (მოსარჩელის) მიერ სასამართლოში წარდგენილ სარჩელს შეეძლო დაედო სათავე ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებისათვის, რომლის ფარგლებშიც სასამართლო ამოწმებდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის საკითხს, იღებდა გადაწყვეტილებას უკანონო აქტის გაბათილების შესახებ). სზაკ-ის მე-60<sup>1</sup>.3 მუხლი წარმოადგენდა საბაზისო პროცედურულ ნორმას, მხოლოდ ამ ნორმის ფარგლებში და ნორმის საფუძველზე ირკვეოდა იმ სუბიექტების ვინაობა, რომლებსაც კანონით მინიჭებული ჰქონდათ უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კა-

ნონიერების შემოწმებისა და გაბათილების უფლებამოსილება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ სადავო შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ გვევლინებოდა სზაკ-ის მე-60<sup>1</sup>.3. მუხლის სუბიექტად გამომდინარე იმ მოსაზრებიდან, რომ: 1) სილნალის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 მაისის №... გადაწყვეტილება პოზიტიური შინაარსის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო, ამ გადაწყვეტილებით განხორციელდა კ. ჯ-ის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, შესაბამისად, სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი, რომ შეემოწმებინა უკვე რეგისტრირებული უფლების რეგისტრაციის კანონიერება, მას ეს უფლება ჩამორთმეული ჰქონდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლით; 2) სილნალის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 მაისის №... გადაწყვეტილების უშუალო ავტორი და გამომცემი იყო არა სააგენტო (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო), არამედ ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო – სილნალის სარეგისტრაციო სამსახური და რადგან კანონის 29-ე მუხლმა ერთმანეთს დაუპირისპირა, ერთმანეთისგან გამიჯნა მხოლოდ სასამართლოს და ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციები, სადავო შემთხვევაში სილნალის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 მაისის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების უფლება სზაკ-ის მე-60<sup>1</sup>.3. მუხლის თანახმად, გააჩნდა მხოლოდ და მხოლოდ აქტის გამომცემ ქვემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს – სილნალის სარეგისტრაციო სამსახურს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ პუნქტით დადგენილი იყო, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლებოდა არარად, თუ: გამოცემული იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს ან არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება და მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 2012 წლის 25 მაისის №80516 გადაწყვეტილება გამოცემული იყო არაუფლებამოსილი პირის მიერ, რაც ამ გადაწყვეტილების არარა აქტად აღიარების საფუძველს წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, რაც შეეხებოდა, რიგით მეორე სასარჩელო მოთხოვნას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სილნალის სარეგისტრაციო სამსახურის

2013 წლის 11 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, ეს უკანასკნელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, რადგან სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი – კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულება, ასევე განკარგულების წარდგენის მომენტში უძრავი ქონების – ქ. წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე ფართის საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის შინაარსი და მდგომარეობა მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებდა იმის უფლებას, რომ მას ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით შეეცვალა არსებული ჩანაწერი ახალი ჩანაწერით, ანუ საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა უძრავი ნივთის ახალი შემძენი ისე, როგორც ეს დადგენილი იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 და მე-11 მუხლებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით ცალ-ცალკე გაასაჩივრეს კ. ჯ-ემ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლის შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, რაც არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება.

კასატორმა – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე და აღნიშნა, რომ საკასაციო სასამართლოს განმარტების შესაბამისად, გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს

შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი ..... ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის, ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთი მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

ამდენად, კასატორმა – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ-მა სააგენტომ, საკასაციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

ამასთან, კასატორის – კ. ჯ-ის განმარტებით, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ნ. ფ-ის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში. კასატორის მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის შესაბამისად, არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემისთანავე ითვლება არარად და არ წარმოშობს არანაირ სამართლებრივ შედეგს, მის შემდგომ განხორციელებული ნებისმიერი იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება ბათილია (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის №ბს-1300-876(კ-05) გადაწყვეტილება), ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, სადავო უძრავ ქონებაზე კ. ჯ-ის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შემდგომ განხორციელებული ყველა მოქმედება – აუქციონი, სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება ავტომატურად იურიდიული ძალის არმქონე აქტებს წარმოადგენდნენ და შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ მათ ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით დამატებით სასარჩელო მოთხოვნის დაყენება საჭირო

არ იყო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორმა – კ. ჯ-ემ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 8 აგვისტოს და 26 სექტემბრის განჩინებებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და კ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებლად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და კ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2015 წლის 3 თებერვალს 13:00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შესწავლის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და კ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სს „...-ის“ განცხადება და ი. ჯ-ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მდებარე – ქალაქი წნორი, ... ქუჩა №49, სართული 3, ფართი 28.00 კვ.მ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №..., „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დარეგისტრირდა უფლება/შეზღუდვა, ვინაიდან, არსებობდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 9 თებერვლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის მიხედვითაც მოპასუხე ი. ჯ-ს

აეკრძალა სიღნაღის რაიონში, ქალაქ წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდით №...) გასხვისება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 5 მაისის №882011210159-03 გადაწყვეტილებით სიღნაღის რაიონის, ქალაქ წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №...) და-რეგისტრირდა კ. ჯ-ის სახელზე, უფლების დამდგენ საბუთად მიეთითა ნასყიდობის ხელშეკრულება დამონმებული 2010 წლის 5 მარტს ნოტარიუს თ.ხ-ის მიერ. აღნიშნული ნასყიდობის ხელ-შეკრულება დაიდო ი. ჯ-სა და კ. ჯ-ის შორის, რომლის მიხედვი-თაც ნასყიდობის საგანს სიღნაღის რაიონის, ქალაქ წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე 28 კვ.მ ფართის ბინა (საკადასტრო კოდი №...) წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს იმ გა-რემოებას, რომ 2012 წლის 27 თებერვალს სს „...“ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მო-ითხოვა განმარტება იმის თაობაზე, თუ რის საფუძველზე გან-ხორციელდა განკარგვის უფლება შეზღუდულ ქონებაზე კ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2012 წლის 27 თებერვალს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-ნულ სააგენტოში შემოსულ სს „...“ განცხადებასთან დაკავში-რებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 მარტის №47974 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ წარმო-ებაში დაინტერესებულ პირებად ჩართულნი იქნენ – სს „...“, სიღ-ნაღის სარეგისტრაციო სამსახური, კ. ჯ-ე, ი. ჯ-ი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2012 წლის 26 აპრილს მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმო-ების შესახებ ცნობის საჯაროდ გამოცხადების თაობაზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 მაისის №... გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვ-ნულმა სააგენტომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ,“ ქვეპუნქტისა და მე-60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნო სიღნაღის სარეგის-ტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 5 მაი-სის №... გადაწყვეტილება და მისი მოქმედება შეწყვიტა ძალაში შესვლის დღიდან.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ გარემოება-ზე, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულებით მოვალე ი. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე: სიღნაღის რაიონი, ქ. წნო-

რი ... ქ. №49, საკადასტრო კოდი ...) შემძენი გახდა ნ. ფ-ი, მან უძრავი ნივთი აუქციონზე 3640 ლარად შეიძინა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სილნალის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილებით ნ. ფ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა სილნალის რაიონში, ქ. წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე უძრავი ქონება, საერთო ფართობით 28 კვ.მ – საკადასტრო კოდი №.... უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიეთითა – კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულება.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს, იმ გარემოების შეფასება წარმოადგენს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესის არსებობის პირობებში, რამდენად გააჩნდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს – მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის უფლებამოსილება და თუ გააჩნდა, რა შემთხვევაში.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე და კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასია-

თებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ მოსაზრებას და აღნიშნავს, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს, ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი“. ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა კონტროლის განხორციელების წესს ენიჭება, ამდენად, ამ მიმართებით საჭიროა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უფრო დეტალურად განხილვა.



საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების და შემდგომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების (კ. ჯ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2011 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილების) ბათილად ცნობის საფუძველს სს „...“ განცხადება და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი (ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონმდებლობით დაკისრებული ვალდებულება გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი) წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – შემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში, (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვექონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში, კი (შემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიციას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებულ პროცედურასთან მიმართებაში და განმარტავს, რომ დაინტერესებული პირის განცხადება ვერანაირად ვერ გახდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი, რადგან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირის განცხადება ეს არის

– უფლების მოპოვებაზე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით დაინტერესებული მხარის მიერ ამ კოდექსით დადგენილი წესით შეტანილი წერილობითი მოთხოვნა. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული – დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში ამ კოდექსით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების ... შესახებ – კი არის ადმინისტრაციული საჩივარი. ამდენად, დაინტერესებული მხარის ინიციატივის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების და ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლება გახდეს მხოლოდ და მხოლოდ ადმინისტრაციული საჩივარი და არა განცხადება. ამასთან, ადმინისტრაციული საჩივრის არსებობის შემთხვევაში აუცილებელია საჩივარი პასუხობდეს კანონით დადგენილ მთელ რიგ მოთხოვნებს, კერძოდ, დაცული იყოს საჩივრის წარდგენის ვადა, ფორმა, შინაარსი. გარდა ამისა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოყენებული უნდა იქნას ამ კოდექსის მე-6 თავით დადგენილი წესები.

ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარი ინიციატივით ახდენს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების გადამოწმებას, ეს ხორციელდება არა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 თავის, არამედ მე-60-62-ე მუხლების შესაბამისად. ამასთან, აუცილებელია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთარი ინიციატივით აქტის კანონიერების გადამოწმებისას დაცული იყოს გონივრული ვადა, რათა არ მოხდეს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წლების შემდეგ, ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე ბათილად ცნობა და დაინტერესებული მხარის უფლებების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია ის გარემოება, რომ სახეზე არ გვაქვს არც დაინტერესებული პირის საჩივრის საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება და არც ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველად მითითებულია სს „...-ის“ განცხადება და ზოგადი ადმინისტრაციული კო-

დექსის 76-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი (ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება აქტის გამოცემასთან დაკავშირებით). ბუნდოვანია, ამ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის რომელ კანონმდებლობით დაკისრებულ ვალდებულებაზე მიუთითებს ადმინისტრაციული ორგანო, იმ პირობებში, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა მხოლოდ ზემოაღნიშნულ ორ შემთხვევაშია შესაძლებელი. ამასთან, მეტად საყურადღებოა ის გარემოება, რომ სადავო ქონებაზე კ. ჯ-ის საკუთრების უფლება ყოველგვარი გონივრული ვადის დაცვის გარეშე, კერძოდ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან ერთი წლის შემდეგ, ხოლო უძრავი ნივთის კანონით დადგენილი წესით შექენიდან ორი წლის შემდგომ გაუქმდა, რაც ცალსახად არღვევს დაინტერესებული მხარის მიერ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ არსებულ კანონიერი ნდობის პრინციპს.

ამასთან, რაც შეეხება, კ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრის მოთხოვნას – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო აქტის არარად აღიარება (რომლის საფუძველიც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით მოცემულ შემთხვევაში სადავოა) ავტომატურად იწვევს მის შემდგომ გამოცემული ყველა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას და შესაბამისად, ცალკე აუქციონისა და სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნა საჭირო არ იყო. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარება ავტომატურად არ იწვევს მის შემდგომ განხორციელებული ყველა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების გაუქმებას, ამისათვის, საჭიროა დაინტერესებულმა პირმა/მოსარჩელემ სადავოდ გახადოს არარა აქტის საფუძველზე განხორციელებული თითოეული ქმედება. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 თებერვლის გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება შეუძლებელია მის საფუძველად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის – კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულების კანონიერების შემოწმე-

ბის გარეშე, აღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტი კი მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა და დღემდე იურიდიული ძალის მქონეა, რის გამოც, სამართალწარმოების დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სარჩელის ფარგლებს და შეაფასოს რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული აუქციონის და განკარგულების კანონიერება, შესაბამისად, კახეთის სააღსრულებო ბიუროს 2013 წლის 4 თებერვლის განკარგულების წარდგენის მომენტში უძრავი ქონების – ქ. წნორში, ... ქ. №49-ში მდებარე ფართის საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის შინაარსი და მდგომარეობა, მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებდა უფლებამოსილებას, საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა უძრავი ნივთის ახალი შემძენი ისე, როგორც ეს დადგენილი იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება, რის შედეგადაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ სამართალურთიერთობას, ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და კ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე, საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები. სააპელაციო სასამართლომ თავის მხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების შემთხვევაში სასამართლო ხარჯების საკითხი წყდება საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას, ამდენად, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში საქმე ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოს უბრუნდება, სასამართლო ხარჯების საკითხი საქმეზე საბოლოო გადაწ-

ყვეტილების მიღებისას უნდა გადანყდეს.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

**და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და კ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 დეკემბრის გადანყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს მოცემულ საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლომ განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემა**

**განჩინება**

№ბს-229-225(კ-15)

10 დეკემბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2013 წლის 25 თებერვალს მ. ძ-მა და გ. ტ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმი-

ნისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - ქ. თბილისის მერიისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულებით მათ საკუთრებაში გადაეცათ საცხოვრებელი ფართი მდებარე: ქ. თბილისში, ... ქ. №2-2ა-ში. 2012 წლის 27 ივნისს ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის მიერ, საკუთარი ინიციატივით, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ზემოაღნიშნული განკარგულება, ვინაიდან საკუთრებაში გადაცემულ ფართს მიემა №41 ოთახი, რომელიც ტექტიურის გეგმაზე არ იყო ასახული.

მოსარჩელეებმა აღნიშნეს, რომ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულების გამოცემის დროს, კანონის სრული დაცვით, ადგილზე შესწავლილი და აზომილ იქნა 117,12 კვ.მ. ფართობი. საკუთრების მონუმბის გადაცემისთვის აუცილებელი იყო შიდა აზომვითი ნახაზის შედგენა, რომელიც ადგილზე გადაამონმეს გამგეობის თანამშრომლებმა, აღნიშნული კი დადასტურებულია ზეპირი მოსმენის ოქმითაც. ტექტიურის გეგმაზე აღნიშნულია ასევე სადავო ფართის აივნის ქვეშ არსებული შუშაბანდი, რომელიც იმ დროინდელი მდგომარეობით ისევე არსებობდა, თუმცა წლების შემდეგ სახე იცვალა. არც ის კედელი იყო დანგრეული, რომელიც მოსარჩელეებმა შემდგომ აღადგინეს, ხოლო რაც შეეხება ცემენით გადახურულ ფართს, ის უკვე ათეული წელია აღდგენილია მაშინდელი შენობის ადგილზე, რაც ტექტიურის მონაცემებითაც დადგენილია (იხ. დანართი: ფოტოები და ნახაზები).

მოსარჩელეებმა თავდაპირველად ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 14 იანვრის №45, ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 და 2012 წლის 24 დეკემბრის №02/142 განკარგულებების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის სააგენტოსთვის შიდა აზომვით ნახაზში 29.05კვ.მ. ფართობის (№4 მისაღები) აღდგენა, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 14 იანვრის №45 განკარგულებების ბათილად ცნობა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 31 მაისის №117 დადგენილებით დაკმაყოფილდა მ. ძ-ის განცხადება და მას გადაეცა 2 სულზე ... ქ. №2-2ა-ში 97 კვ.მ. საერთო ფართი, მათ შო-

რის: საცხოვრებელი 3 ოთახი (№4, №5, №9) - 49 კვ.მ; შემინული აივნები - 14.5 კვ.მ; სამზარეულო ეზოში - 10.5 კვ.მ; სათავსო ეზოში - 18.6 კვ.მ; საპირფარეშო ეზოში - 4.5 კვ.მ; 2 სარდაფი - 9.8 კვ.მ. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1998 წლის 29 დეკემბერს დამზადებული საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით №4 ოთახი იყო 18.64 კვ.მ., №9 ოთახი - 18.55 კვ.მ., №5 ოთახი - 11.9 კვ.მ., რაც საერთო ჯამში შეადგენდა 49.9 კვ. მეტრს.

ზემოაღნიშნული დადგენილებით მოსარჩელისათვის გადაცემულ საცხოვრებელ 3 ოთახში №4, №5 და №9 ფართები იგულისხმებოდა. გეგმაზე ასევე ნაჩვენებია იყო 14.5 კვ.მ. აივანი. მოსარჩელის მიერ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე აღნიშნული №4<sup>1</sup> ოთახი საინვენტარიზაციო გეგმაზე ნაჩვენებია არ იყო. მითითებულ ადგილზე რაიმე სახის ნაგებობა ასევე არ ფიქსირდებოდა.

ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულებით მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა და მათ მიერ წარდგენილი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაეცათ ... ქ. №2-2ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი - 93.83 კვ.მ., არასაცხოვრებელი ფართი - 23.29 კვ.მ., ეზოში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი - 8.36 კვ.მ., სულ - 134.02 კვ.მ. გაიცა საკუთრების უფლების მონაპოვად და დამონმებული შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღიშნულ განკარგულებაში მითითებული 93.83 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 2009 წლის იანვარს თბილისის რაიონის გამგეობაში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით არის: საძინებელი №4 - 21.17 კვ.მ., საერთო ოთახი №9 - 20.99 კვ.მ., საძინებელი №5 - 13.29 კვ.მ., საძინებელი №6 - 9.33 კვ.მ., და მისაღები №41 - 29.05 კვ.მ., ხოლო 23.29 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი არის: სამზარეულო - 7.18 კვ.მ., ჰოლი - 12.71 კვ.მ. და აბაზანა - 3.40 კვ.მ.

ზემოაღნიშნული დოკუმენტებისა და ნახაზების მიხედვით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულებით მ. ძ-ისა და გ. ტ-ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემული ფართი, კერძოდ, შიდა საკადასტრო ნახაზზე მითითებული №4<sup>1</sup> ოთახი შენობა-ნაგებობის შემადგენელ ნაწილს არ წარმოადგენდა და ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 31 მაისის №117 დადგენილებით მოსარჩე-

ლებს გადაცემული არ ჰქონიათ.

ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 განკარგულებით ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულება ბათილად იქნა ცნობილი ნაწილობრივ, კერძოდ, შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული 29.05 კვ.მ. (№4 მისაღები) ფართის მ. ძ-ისა და გ. ტ-ისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის ნაწილში. ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 24 დეკემბრის №02/142 განკარგულებით 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 განკარგულებაში შეტანილ იქნა შესწორება და №4 მისაღების ნაცვლად მიეთითა №4<sup>1</sup> მისაღები.

მ. ძ-მა და გ. ტ-ემ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 განკარგულება ქ. თბილისის მერიაში გაასაჩივრეს, ხოლო ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 14 იანვრის №45 განკარგულებით მათი ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის„ პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებულ, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს დებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობების მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებებს. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საცხოვრებელი ფართობი არის შენობის ის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად, არასაცხოვრებელი ფართობი არის ის ნაწილი, რომელიც არ გამოიყენება საცხოვრებლად. ამავე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტის) საფუძველზე საკუთრებაში აქვს გადაცემული საკუთრების ობიექტი.



ტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. ამავე წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად უნდა დაერთოს არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.).

დადგენილია, რომ მოსარჩელებმა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში ბინის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის სახით წარადგინეს მთანმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 31 მაისის №117 დადგენილება და მათ მიერ შედგენილი შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამდენად, ზემოაღნიშნული წესის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ კანონიერი მოსარგებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები აკმაყოფილებს ამ დებულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო დადგენილ ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში, ძველი თბილისის რაიონის გამგეობამ 2009 წლის 5 იანვრის განკარგულებით მოსარჩელებს საკუთრებაში გადასცა მათ მიერ შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული ფართი, რომელიც მოიცავდა სადავო №41 მისაღებ ოთახს, რაც მთანმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 31 მაისის №117 დადგენილებით მხარეებს გადაცემული არ ჰქონდათ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობა უფლებამოსილი იყო ნაწილობრივ ბათილად ეცნო მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო მინის ნაკვეთზე მ. ძისა და გ. ტ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, ვინა-

იდან იგი ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულებას. კერძოდ, გამგეობა უფლებამოსილი იყო მოსარჩელეთათვის საკუთრებაში გადაეცა მხოლოდ ის ფართი, რომელზეც წარდგენილი დოკუმენტის თანახმად, მათი კანონიერი სარგებლობის ფაქტი დასტურდებოდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელებს არ ჰქონდათ 2009 წლის 5 იანვრის განკარგულების მიმართ კანონიერი ნდობა, ვინაიდან მათ იცოდნენ, რომ მთანმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 31 მაისის №117 დადგენილების თანახმად, №41 მისაღები ოთახის კანონიერ მოსარგებლებს არ წარმოადგენდნენ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ძ-მა და გ. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით განმარტა, რომ აპელანტებმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითეს და ვერ წარმოადგინეს ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მოთხოვნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის ყველა საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელების შუამდგომლობები ადგილზე დათვალიერების ჩატარების, მონმეთა დაკითხვის, ექსპერტიზის დანიშვნის, აგრეთვე დოკუმენტების სიყალბის საკითხის გამორკვევის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული მოთხოვნები უსაფუძვლო იყო, ვინაიდან პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის არ-

სებით განხილვის დროს მოსარჩელე მხარეს სასამართლოს წინაშე არ დაუყენებია აღნიშნული შუამდგომლობები და არც სასამართლოს მიუღია საოქმო განჩინებები ამ საპროცესო მოქმედებების შესრულება/არშესრულების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ძ-მა და გ. ტ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორების განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა მთელ რიგ მნიშვნელოვან საკითხებზე, რომლებსაც შესაძლოა გავლენა მოეხდინა გადაწყვეტილების მიღებაზე. სასამართლომ, ფაქტობრივად, გვერდი აუარა კანონისა და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების იმპერატიულ ნორმებს და საკუთარი შეხედულებითა და ინტერპრეტაციით მიიღო საქმეზე გადაწყვეტილება. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების კიდევ ერთი აბსოლუტური საფუძველია ის, რომ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ ტექტიუროს საარქივო დოკუმენტები სრულყოფილად არ იყო დაცული, კანონით დადგენილი წესით არ იყო შესრულებული საინვენტარიზაციო გეგმები, რაც უტყუარ მტკიცებულებად არ შეიძლებოდა გამოყენებულიყო, ვინაიდან 1997 წლამდე მოქმედი კანონის საფუძველზე ტექტიუროს ევალეზობოდა ყოველწლიური და არა უგვიანეს 3 წელიწადში ერთხელ, უპირობოდ, საინვენტარიზაციო გეგმების შედგენა თბილისში არსებულ ყველა სახლზე. საქმეში არ მოიპოვება ტექტიუროს ფუნქციონირების შეწყვეტის დროისათვის, ანუ 2004 წლისათვის შედგენილი საინვენტარიზაციო გეგმები. 90-იანი და 2000 წლების ყველა გეგმაზე მითითებულია, რომ გეგმა შედგენილია 1940 წლის საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით. ე.ი. არ არის განახლებული, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ ეს გეგმები ვერ იქნება უტყუარი მტკიცებულებები იმისა, მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის მფლობელობაში არსებული ფართები პრივატიზაციის დროს არსებობდა თუ არა. გარდა ამისა, დადგენილია, რომ პრივატიზაციის დროს მათ მფლობელობაში არსებული ფართები გამგეობამ ადგილზე დაათვალიერა, შეადარა ბინის პრივატიზაციაზე წარდგენილ შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზს და პრივატიზაცია განახორციელა ფაქტობრივად მ. ძ-ისა და გ. ტ-

ის მფლობელობაში არსებულ 117 კვ.მ. ფართზე, რაც შემდგომ საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. წლების შემდეგ კი მოხდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა, რამაც მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენა კასატორების ოჯახს.

კასატორების მითითებით, თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა 2012 წლის 1 ნოემბერს გამოსცა №383901 ბრძანება, რომლის თანახმად მ. ძ-სა და გ. ტ-ეს მათ მფლობელობაში არსებულ ფართზე რეკონსტრუქციისა და მშენებლობის უფლება მიეცათ. გაცემული ნებართვისა და ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულების მიმართ, რომელიც წარმოადგენს აღმქურველ ადმინისტრაციულ აქტს, კასატორებს გააჩნიათ კანონიერი ნდობა. ამდენად, ერთი მხრივ, სახეზეა გაუქმებული ადმინისტრაციული აქტები და მეორე მხრივ, ამ აქტების საფუძველზე განხორციელებული ქმედებები, რაც იმის დასტურია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულმა აქტებმა მ. ძ-სა და გ. ტ-ეს მიაყენეს ქონებრივი ზიანი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 სექტემბრის განჩინებით მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. თბილისის მთაწმინ-

და-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 31 მაისის №117 დადგენილებით მ. ძ-ს 2 სულზე გადაეცა ... ქ. №2-2ა-ში 97 კვ.მ. საერთო ფართი, მათ შორის: საცხოვრებელი 3 ოთახი (№4, №5, №9) - 49 კვ.მ.; შემინული აივნები - 14.5 კვ.მ.; სამზარეულო ეზოში - 10.5 კვ.მ.; სათავსო ეზოში - 18.6 კვ.მ.; საპირფარეო ეზოში - 4.5 კვ.მ.; 2 სარდაფი - 9.8 კვ.მ. თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1998 წლის 29 დეკემბერს დამზადებული საინვენტარიზაციო გეგმის მიხედვით №4 ოთახი იყო 18.64 კვ.მ., №9 ოთახი - 18.55 კვ.მ., №5 ოთახი - 11.9 კვ.მ., რაც საერთო ჯამში შეადგენდა 49.9 კვ.მეტრს. ზემოაღნიშნული დადგენილებით მოსარჩელისათვის გადაცემულ საცხოვრებელ 3 ოთახში იგულისხმებოდა №4, №5 და №9 ფართები. გეგმაზე ასევე ნაჩვენებია იყო 14.5 კვ.მ. აივანი. მოსარჩელის მიერ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში წარდგენილ შიდა აზომვით ნახაზზე აღნიშნული №4<sup>1</sup> ოთახი საინვენტარიზაციო გეგმაზე აღნიშნული არ იყო. მითითებულ ადგილზე რაიმე სახის ნაგებობა ასევე არ ფიქსირდებოდა.

ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულებით მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა და მოსარჩელეებს მათ მიერ წარდგენილი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაეცათ ქ. თბილისში, ... ქ. №2-2ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი - 93.83 კვ.მ., არასაცხოვრებელი ფართი - 23.29 კვ.მ., ეზოში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი - 8.36 კვ.მ., სულ - 134.02 კვ.მ. გაცა საკუთრების უფლების მონაბა და დამონებული შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნულ განკარგულებაში მითითებული 93.83 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 2009 წლის 5 იანვარს ძველი თბილისის რაიონის გამგეობაში წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით იყო: საძინებელი №4 - 21.17 კვ.მ., საერთო ოთახი №9 - 20.99 კვ.მ., საძინებელი №5 - 13.29 კვ.მ., საძინებელი №6 - 9.33 კვ.მ., და მისაღები ოთახი №4<sup>1</sup> - 29.05 კვ.მ., ხოლო 23.29 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართს წარმოადგენდა: სამზარეულო - 7.18 კვ.მ., ჰოლი - 12.71 კვ.მ. და აბაზანა - 3.40 კვ.მ.

ზემოაღნიშნული დოკუმენტებისა და ნახაზების მიხედვით ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგინილად მიიჩნიეს, რომ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულებით მ. ძ-ისა და გ. ტ-ისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემული ფართი, კერძოდ, შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული №4<sup>1</sup> მისაღები ოთახი შენობა-

ნაგებობის შემადგენელ ნაწილს არ წარმოადგენდა და ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 31 მაისის №117 დადგენილებით მათ გადაცემული არ ჰქონიათ.

ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 განკარგულებით ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულება ბათილად იქნა ცნობილი ნაწილობრივ, კერძოდ, შიდა საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული 29.05 კვ.მ. (№4 მისაღები) ფართის მ. ძ-ისა და გ. ტ-ისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის ნაწილში. ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 24 დეკემბრის №02/142 განკარგულებით 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 განკარგულებაში შეტანილ იქნა შესწორება და №4 მისაღები ოთახის ნაცვლად მიეთითა №41 მისაღები ოთახი. მ. ძ-მა და გ. ტ-ემ ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 განკარგულება გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მერიაში, რომელმაც 2013 წლის 14 იანვრის №45 განკარგულებით მათი ადმინისტრაციული საჩივარი არ დააკმაყოფილა.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2012 წლის 27 ივნისის №02/67 განკარგულებისა და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 14 იანვრის №45 განკარგულების კანონიერების დადგენა, ვინაიდან აღნიშნული აქტებით ბათილად იქნა ცნობილი ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულება, რომლითაც კასატორებს – მ. ძ-სა და გ. ტ-ეს მათ მიერ წარდგენილი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაეცათ ქ. თბილისში, ... ქ. №2-2ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოების დასაბუთება და უკანონოდ მიიჩნია ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულება. ამასთან, აღნიშნა, რომ აპელანტებმა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე ვერ წარმოადგინეს რაიმე მტკიცებულება იმ გარემოებების დასადაგენად, რომლებიც დაადასტურებდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია იმის შესახებ, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გასაჩივრებული აქტების გამოცემისას დაცულ იქნა თუ არა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, მაშინ, როცა თავდაპირველი აქტით – ძველი თბილისის რაი-

ონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულებით კასატორებს – მ. ძ-სა და გ. ტ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცათ ... ქ. №2-2ა-ში მდებარე საცხოვრებელი ფართი, რომლის მიმართაც მათ გააჩნდათ კანონიერი ნდობა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია თუნდაც კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მითითებული ნორმა დაუშვებლად მიიჩნევს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ამ აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის არსებობისას. კანონიერი ნდობის უფლება არსებობს იმ შემთხვევაში, როდესაც დაინტერესებულმა მხარემ აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება. მისი ნდობა ამ ადმინისტრაციული აქტისადმი არის დაცვის ღირსი და აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. ამგვარი აქტის ბათილად ცნობას კანონმდებლობა დასაშვებად მიიჩნევს მხოლოდ სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებების ან ინტერესების დარღვევის შემთხვევაში. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია არსებობდა თუ არა ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის მიერ მის მიერვე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი და მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის სახელზე სადავო საცხოვრებელი ფართის (ოთახი №4<sup>1</sup>) საკუთრების უფლების თუნდაც უკანონოდ დარეგისტრირების პირობებშიც კი მისი ბათილად ცნობისას დაცული იყო თუ არა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნა. საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით სახელმწიფო ინტერესი არ ილახებოდა. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსე-

ბობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგა ზიანი, კანონიერი ნდობა არ არსებობს თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. საქმის მასალებით კასატორთა უკანონო ქმედება არ იკვეთება. ასევე, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კასატორებმა საცხოვრებელი სახლისა და სხვა დამხმარე ფართების პრივატიზაციის შემდეგ მიმართეს ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს და მათ მფლობელობაში არსებულ ფართზე რეკონსტრუქციისა და მშენებლობის ნებართვა მოითხოვეს, რაც არქიტექტურის სამსახურის მიერ დაკმაყოფილდა და მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. აღნიშნული ნებართვის საფუძველზე კასატორებმა განახორციელეს სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რასაც ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები მაშინ, როცა დღეის მდგომარეობით, სახეზეა გაუქმებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტი – ძველი თბილისის რაიონის გამგეობის 2009 წლის 5 იანვრის №02/4 განკარგულება და მის საფუძველზე განხორციელებული იურიდიული მნიშვნელობის ქმედებები.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მითითებული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად კი, თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან კანონიერ ინტერესებს, ბათილად იქნა ცნობილი, ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოების არსებობისას დაინტერესებულ მხარეს, კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთგანონასწორების საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ქონებრივი ზიანი. აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მართალია, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, მაგრამ კანონი უშვებს ამის შესაძლებლობას იმ შემთხვევაში, თუკი აქტით ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლება ან ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადან-



ყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას, დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს საჯარო და კერძო პირთა ინტერესების ურთიერთპროპორციულობაზე და გამოიკვილოს, მოცემულ შემთხვევაში იკვეთება თუ არა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირთა ინტერესი და აღნიშნულის საფუძველზე დადგენილ გარემოებებს მისცეს სწორი სამართლებრივი შეფასება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება 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 მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. მ. ძ-ისა და გ. ტ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კანონიერი მოსარგებლისათვის პინის უსასყიდლოდ  
საკუთრებაში გადაცემა**

**განჩინება**

№ბს-250-246(კ-15)

10 დეკემბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2014 წლის 21 მაისს ნ. ც-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმარ-  
თა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიისა და ქ.  
თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი აფხაზეთიდან იძულებით გა-  
დაადგილებული პირია. 1999 წლიდან ცხოვრობს ..., ... მ/რ, კორ-  
პუსი №37-ში, ხოლო 2002 წლიდან რეგისტრირებულია ამავე მი-  
სამართზე. სადავო ფართში ცხოვრების უფლება მას ლტოლ-  
ვილთა და განსახლების სამინისტროსგან ჰქონდა, ვინაიდან იმ  
დროისთვის აღნიშნული უძრავი ქონება არავისზე არ იყო რე-  
გისტრირებული.

მოსარჩელის მითითებით, სადავო ფართში მცხოვრებმა დევ-  
ნილებმა 2002 წელს მიმართეს ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რა-  
იონის გამგეობას უძრავი ქონების პრივატიზაციისა და რეეს-  
ტრში აღრიცხვასთან დაკავშირებით, თუმცა გამგეობამ 2002  
წლის 26 ნოემბრის №5823 წერილით უარი უთხრა მათ მოთხოვ-  
ნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ აღნიშნული კორპუსი  
დაუსრულებელი იყო, საჭიროებდა ექსპლუატაციაში მიღებას  
და მხოლოდ ამის შემდეგ იქნებოდა შესაძლებელი მისი პრივა-  
ტიზაციის პროცესის დასრულება. გარდა ამისა, მოსარჩელემ  
სხვა დევნილებთან ერთად არაერთხელ მიმართა სარეგისტრა-  
ციო სამსახურს უძრავ ქონებაზე ცნობა-დახასიათების გაცე-  
მის შეახებ, მაგრამ 2007 წლის 6 აგვისტოს წერილით ამ უკანას-  
კნელმა უარი უთხრა მათ ცნობა-დახასიათების გაცემაზე რე-

ესტრუქტურაში არაღრმადი ცხვის გამო. 2013 წლის 16 იანვარს ქონების ამ-  
ჟამინდელმა მესაკუთრემაც – ც. ს-ემ მიმართა სარეგისტრაც-  
ციო სამსახურს უძრავ ქონებაზე ცნობა-დახასიათების გაცე-  
მის თაობაზე, რაზეც უარი მიიღო უძრავი ქონების რეესტრში  
არაღრმადი ცხვის მოტივით.

მოსარჩელის განმარტებით, მას 2013 წლის 15 ნოემბერს თბი-  
ლისის ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-8 განყო-  
ფილების უბნის უფროსი ინსპექტორ-გამომძიებლის მიერ ჩა-  
ბარდა გაფრთხილების ოქმი, რომლითაც სადავო საცხოვრებე-  
ლი ფართი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ეკუთვნო-  
და ც. ს-ეს და 10 დღის ვადაში უნდა მომხდარიყო ბინის გამო-  
თავისუფლება. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელისთვის ცნო-  
ბილი გახდა, რომ ქ. თბილისის სამგორის გამგეობის მიერ გაცე-  
მული საკუთრების მონუმბით ც. ს-ემ საკუთრებაში მიიღო სა-  
დავო უძრავი ქონება. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სამგორის რა-  
იონის გამგეობამ კანონის შესაბამისად არ შეამონმა ც. ს-ე იყო  
თუ არა აღნიშნული ქონებით მოსარგებლე, რადგან ქონების გა-  
დაცემისთვის აუცილებელი პირობაა ამ ქონებით სარგებლობა.

2013 წლის 10 დეკემბერს მოსარჩელემ ადმინისტრაციული  
საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მერიას სამგორის რაიონის გამ-  
გეობის 2013 წლის 1 ივლისის №83 განკარგულებისა და 2013  
წლის 2 ივლისის №32 საკუთრების მონუმბის ბათილად ცნობის  
თაობაზე. ნ. ც-ას 2014 წლის 17 იანვარს თბილისის მერიის №59  
განკარგულებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.  
მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ 2004 წლის 28 ოქტომბრიდან  
აღნიშნულ მისამართზე ირიცხება როგორც აბონენტი და დღემ-  
დე იხდის კომუნალურ გადასახადებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქ. თბილი-  
სის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 1 ივლისის №83  
განკარგულების, 2013 წლის 2 ივლისის №32 საკუთრების მონ-  
უმბისა და ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 17 იანვრის №59 გან-  
კარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიის 2014 წლის 19 ივნისის საოქმო განჩინებით სა-  
ქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16  
მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაე-  
ბა ც. ს-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიის 2014 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ. ც-  
ას სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის სამ-

გორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 1 ივლისის №83 განკარგულებით ც. ს-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ..., ... მ/რ, კორპუსი №35, I სადარბაზო, მე-2 სართული, მარჯვენა მხარეს. 2013 წლის 2 ივლისს გაცემული №32 საკუთრების უფლების მოწმობით დადასტურებულია, რომ ც. ს-ეს ზემოაღნიშნულ მისამართზე გადაეცა სახელმწიფო საბინაო ფონდის საცხოვრებელი ბინა. ქ. თბილისის მერიამ 2013 წლის 10 დეკემბერს წარდგინებულ იქნა ნ. ც-ას ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 1 ივლისის №83 განკარგულებისა და 2013 წლის 2 ივლისის №32 საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობა. 2014 წლის 17 იანვრის №59 განკარგულებით ნ. ც-ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2013 წლის 22 ოქტომბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ..., ... მ/რ, კორპუსი №35, I სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №5-ში მდებარე 79.48 კვ.მ. ფართის მესაკუთრეა ც. ს-ე. ხოლო საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს 2014 წლის 21 მარტის მიმართვის თანახმად, დასტურდება, რომ ნ. ც-ა მონაცემთა ბაზის მიხედვით 2002 წლიდან რეგისტრირებულია დევნილად (სარეგისტრაციო №...) მისამართზე – ქ. თბილისი, სამგორი, ..., ... მ/რ, კორპუსი №37.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესით“ რეგულირდება სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი და პირობები, ამ პროცესში წარმოშობილი ურთიერთობები და განისაზღვრება ბრძანებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობების მხარეები და მათი უფლებამოსილება.

ამასთან, მითითებული წესის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტით განისაზღვრა, რომ ამ დებულების შესაბამისად, ხორციელდება ექსპლუატაციაში მიუღებელ შენობებში არსებული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა. სასამართლო ასევე მიუთითებს ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.

სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნული დებულების მიზნებისთვის ფართის კანონიერ მოსარგებლეს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელსაც გააჩნია სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და საჭიროა ფიზიკური პირის მხრიდან არაპრივატიზებული ფართის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტიც. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სხვადასხვა მტკიცებულებებთან ერთად ადმინისტრაციულ ორგანოში მესამე პირის მიერ წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის საკრებულოს გამგეობის მიერ 1991 წლის 29 აგვისტოს გაცემული №4-27/960 განკარგულება, რომლის თანახმად, ც. ს-ე, როგორც გ. ს-ის ოჯახის წევრი დაკმაყოფილდა საცხოვრებელი ბინით. ამდენად, მესამე პირმა გამგეობას წარუდგინა კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი – განკარგულება, რაც საკმარის საფუძველს ქმნიდა სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის და ის გარემოება, რომ განმცხადებელი ვერ ფლობდა იმ ფართს, რომლის პრივატიზაციასაც ითხოვდა, ვერ გახდება ფართის პრივატიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოსარჩელის, როგორც დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე, ასევე ვერ იქნება მიჩნეული კანონის ისეთ დარღვევად, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სასამართლომ მიუთითა, რომ ფართის პრივატიზაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას სავალდებულო არ იყო მოსარჩელის ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე მიწვევა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის

2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესში“ 2009 წელს განხორციელებული ცვლილებით დადგინდა, რომ ხსენებული წესი არ ვრცელდებოდა დევნილების მიერ დროებით დაკავებული ფართების მიმართ. ამდენად, უდავოა, რომ სადავო ფართში მოსარჩელის რეგისტრაცია არ წარმოშობს ამ ფართის მისთვის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის მიერ გამოკვეთული იყო საქმეზე წარდგენილი ყველა არსებითი მტკიცებულება და შესაბამისად, მის მიერ გამოცემული სადავო 2013 წლის 1 ივლისის №83 განკარგულებისა და აღნიშნული აქტის საფუძველზე გაცემული 2013 წლის 2 ივლისის №32 საკუთრების უფლების მონშობის გაცემა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. შესაბამისად, არ არსებობდა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ქ. თბილისის მერიის უარის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ც-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 დეკემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ნ. ც-ას სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით განმარტა, რომ მესამე პირი – ც. ს-ე უდავოდ გვევლინება კანონქვემდებარე

ნორმატიული აქტით – საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესით“ გათვალისწინებულ სუბიექტად – საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ. რაც შეეხება მეორე სამართლებრივ საკითხს – საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივ ფლობას, უდავოა, რომ განკარგულების გამოცემის მომენტში (1991წ.) სადავო საცხოვრებელი ბინის მშენებლობა ჯერ კიდევ არ იყო დასრულებული. განკარგულების გამოცემის მიუხედავად, განკარგულების სუბიექტებმა გ. ს-ემ და მისი ოჯახის წევრებმა თავიდანვე ვერ შეძლეს მათთვის მინიჭებული უფლების რეალიზება – ბინაში საცხოვრებლად გადასვლა იმ მიზეზით, რომ იმ დროისთვის აღნიშნული ბინა წარმოადგენდა საცხოვრებლად უფარგის ადგილს, ნახევრად აშენებულ ნაგებობას, რომელშიც არ არსებობდა ცხოვრებისთვის აუცილებელი პირობები. ასევე, ბინის განკარგვის მიუხედავად, №35 კორპუსი დღემდე არ არის მიღებული ექსპლუატაციაში. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის აზრით, დაუშვებელია, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი ფლობის საკითხი განიმარტოს მესამე პირის – ც. ს-ის ინტერესების საწინააღმდეგოდ.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ნ. ც-ას, როგორც დევნილის, სადავო საცხოვრებელი ბინის მისამართის მიხედვით რეგისტრაციის იურიდიული ფაქტი, აგრეთვე ის ფაქტი, რომ სადავო ბინაში ცხოვრობდა და დღემდე ცხოვრობს სხვა პირი – ნ. ც-ა, არ აკნინებს თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1991 წლის 29 აგვისტოს №4-27/960 განკარგულების სამართლებრივ მნიშვნელობას, ვინაიდან განკარგულება წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, რომელშიც გამოხატულია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) უფლებამოსილი ორგანოს ნება, მისი კუთვნილი ქონების ც. ს-ის სასარგებლოდ განკარგვის, მისთვის სარგებლობაში (საკუთრებაში) გადაცემის თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ც-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არას-

წორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მოცემულ დავას. კერძოდ, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა განმარტებული საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება. მითითებული ბრძანებულების თანახმად, იმისათვის, რომ პირს მიეღო საცხოვრებელი ბინა საკუთრებაში, უნდა დაეკმაყოფილებინა ორი მოთხოვნა: მას უნდა ჰქონოდა გარკვეული სახის დოკუმენტი და დაედგინებინა ფართის ფლობის ფაქტი. მოცემულ შემთხვევაში მხარეს მართლაც გააჩნდა თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობის განკარგულება, თუმცა მეორე მოთხოვნის დაკმაყოფილება ვერ მოახერხა. ც. ს-ეს უნდა დაესაბუთებინა, რომ იგი ნამდვილად ფლობდა საკუთრებაში არსებულ ბინას, ან უნდა წარმოედგინა ბინის ფლობის ხელშემშლელი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

კასატორის მითითებით, ც. ს-ე მხოლოდ მაშინ დაინტერესდა სადავო ფართით, როცა მან ნორმალურ საცხოვრებელ პირობებთან შესაბამისობაში მოიყვანა სადავო ბინა. ასევე მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა აღნიშნულ ბინაში ნ. ც-ას რეგისტრაციის, მრავალწლიანი ცხოვრებისა და ფლობის ფაქტზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ. ც-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 სექტემბრის განჩინებით ნ. ც-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. ც-ას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2012 წლის 6 დეკემბერს მესამე პირმა – ც. ს-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის გამგეობას და ქ. თბილისში, ..., ... მ/რ,



კორპუსი №35, I სადარბაზო, მე-2 სართულზე მარჯვენა მხარეს მდებარე საცხოვრებელი ბინის მისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვა, რის სამართლებრივ საფუძველსაც წარმოადგენდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისთვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“, ხოლო ფაქტობრივ საფუძველს – თბილისის ისანი-სამგორის საკრებულოს გამგეობის 1991 წლის 29 აგვისტოს №4-27/960 განკარგულება. დადგენილია, რომ მითითებული განკარგულებით მიღებულ იქნა საბინაო საკითხთა საზოგადოებრივი კომისიის წინადადება და მოქალაქე გ.ვ. ს-ეს, მოიხსნა რა იგი აღრიცხვიდან, 4 სულზე გამოეყო 42 კვ.მ. ფართის სამი ოთახი ზემოაღნიშნულ მისამართზე. ამავე განკარგულებით გადაწყდა, რომ გ.ვ. ს-ის შვილი – შ. ს-ე მცირეწლოვან შვილთან ერთად დარჩებოდა საცხოვრებლად ძველ მისამართზე მდებარე ერთოთახიან კომპერატიულ ბინაში.

ქ. თბილისის სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 1 ივლისის №83 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ც. ს-ის განცხადება. მას უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისში, ..., ... მ/რ, კორპუსი №35, I სადარბაზო, მე-2 სართული, მარჯვენა მხარეს. ამავე განკარგულების საფუძველზე 2013 წლის 2 ივლისს ც. ს-ის სახელზე გაიცა ასევე №32 საკუთრების უფლების მონაწილეობა. დღეის მდგომარეობით, ქ. თბილისი, ..., ... მ/რ, კორპუსი №35, I სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №5, 79.48 კვ.მ. ფართით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მესამე პირის – ც. ს-ის საკუთრების უფლებით.

ასევე დადგენილია, რომ ნ. ც-ა არის აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებული პირი. 1999 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, ..., ... მ/რ, კორპუსი №37-ში, ხოლო 2002 წლიდან რეგისტრირებულია ამავე მისამართზე, მაშინ, როცა ც. ს-ეს საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება ქ. თბილისში, ..., ... მ/რ, კორპუსი №35-ში.

ნ. ც-ამ 2013 წლის 10 დეკემბერს ქ. თბილისის მერიაში წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც 2013 წლის 2 ივლისის №32 საკუთრების უფლების მონაწილისა და სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 1 ივლისის №83 განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 17

იანვრის №59 განკარგულებით ნ. ც-ას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

განსახილველი დავის საგანს სწორედ სამგორის რაიონის გამგეობის 2013 წლის 1 ივლისის №83 განკარგულების, 2013 წლის 2 ივლისის №32 საკუთრების მონმობისა და ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 17 იანვრის №59 განკარგულების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს, რომლებითაც ც. ს-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა სადავო ბინა.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმ გარემოების დადგენას, ც. ს-ე იყო თუ არა სადავო ფართის კანონიერი მოსარგებლე. შესაბამისად, შეფასება უნდა მიეცეს იმ უმნიშვნელოვანეს საკითხს, წარმოადგენდა თუ არა იგი მასზე საკუთრების უფლების მოპოვების მქონე სუბიექტს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და განსახილველი სამართალურთიერთობის 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 გადანყვეტილება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში

გადაცემის წესის, პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს დებულება არეგულირებს სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის, ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს და განსაზღვრავს ბრძანებულებით გათვალისწინებული ურთიერთობების მხარეებსა და მათ უფლებამოსილებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ასევე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, კანონიერი მოსარგებლეა ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე. აღნიშნულ ნორმაში მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც უნდა იქნეს დადასტურებული კანონიერი სარგებლობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს უძრავი ქონების კანონიერი სარგებლობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებსაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს თვალსაზრისით, იმისათვის, რომ პირი ჩაითვალოს კანონიერ მოსარგებლედ, საჭიროა კუმულაციურად ორი პირობის არსებობა – პირს უნდა ჰქონდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) და ამ დოკუმენტის საფუძველზე კანონიერად უნდა სარგებლობდეს სადავო ფართით.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და განმარტავს, რომ მესამე პირი – ც. ს-ე ნამდვილად გვევლინება ზემოაღნიშნული დებულებით გათვალისწინებულ სუბიექტად – საცხოვრებელი ფართის კანონიერ მოსარგებლედ იმ უდავო ფაქტიდან გამომდინარე, რომ სადავო

საცხოვრებელი ბინა ც. ს-ის მეუღლეს – გ. ს-ეს გამოეყო სარგებლობაში გადაცემის მიზნით ჯერ კიდევ თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1991 წლის 29 აგვისტოს №4-27/960 განკარგულებით.

მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს იმასთან დაკავშირებით, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების თანახმად, იმისათვის, რომ პირს მიეღო საცხოვრებელი ბინა საკუთრებაში, უნდა დაეკმაყოფილებინა ორი მოთხოვნა: მას უნდა ჰქონოდა გარკვეული სახის დოკუმენტი და დაედასტურებინა ფართის ფლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი ფლობის საკითხთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1991 წლის 29 აგვისტოს №4-27/960 განკარგულების გამოცემის მომენტში სადავო საცხოვრებელი ბინის მშენებლობა ჯერ კიდევ არ იყო დასრულებული. განკარგულების სუბიექტებმა – გ. ს-ემ და მისი ოჯახის წევრებმა თავიდანვე ვერ შეძლეს განკარგულებით მათთვის მინიჭებული უფლების რეალიზება – ბინაში საცხოვრებლად გადასვლა, ბინით სარგებლობა იმ მიზეზით, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინა არა თუ 1991 წელს, არამედ შემდგომ წლებშიც წარმოადგენდა საცხოვრებლად უფარგის ადგილს, ნახევრად აშენებულ ნაგებობას, რომელშიც არ არსებობდა მასში ცხოვრებისთვის აუცილებელი პირობები. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ სადავო ბინის განკარგვის მიუხედავად, კორპუსი ჯერ კიდევ არ იყო ექსპლუატაციაში შესული. ამდენად, დაუშვებელია, რომ სადავო საცხოვრებელი ბინის ფაქტობრივი ფლობის საკითხი განიმარტოს მესამე პირის – ც. ს-ის ინტერესების საწინააღმდეგოდ, ანუ თუ კანონიერი მოსარგებლე თავისი ნების საწინააღმდეგოდ არ სარგებლობს ფართით, ეს არ შეიძლება გახდეს მისთვის პრივატიზაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ მე-4 მუხლი განსაზღვრავს საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის წესს, რომლის შესაბამისად, არაპრივატი-

ზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებულია განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტის ჩამონათვალიც, რომელშიც ასევე გათვალისწინებულია დროებით გადაცემული არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წარდგენა. აქედან გამომდინარე, მითითებული წესი ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრებაში ფართის გადაცემის საკითხის განხილვისას შეამოწმოს განმცხადებლის მოთხოვნისა და წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა აღნიშნული წესის მოთხოვნებთან.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნულ ნორმათა განმარტებიდან და საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, თბილისის ისანი-სამგორის რაიონის საკრებულოს გამგეობის 1991 წლის 29 აგვისტოს №4-27/960 განკარგულება წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, რომელშიც გამოხატულია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) უფლებამოსილი ორგანოს გადანყვეტილება მისი კუთვნილი ქონების ც. ს-ის სასარგებლოდ განკარგვის, მისთვის სარგებლობაში (საკუთრებაში) გადაცემის თაობაზე. ამდენად, ის ფაქტი, რომ სადავო ბინაში ცხოვრობდა და დღემდე ცხოვრობს სხვა პირი – ნ. ც-ა, არ აკნინებს მითითებული განკარგულების სამართლებრივ მნიშვნელობას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორს – ნ. ც-ას საკასაციო სასამართლოში არ წარმოუდგენია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რომელიც გააბათილებდა სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ. ც-ას საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 დეკემბრის განჩინება 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. ნ. ც-ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 დეკემბრის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### 3. მიწის რეგისტრაციის კანონიერება

#### საჯარო რეესტრში მიწის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი

##### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-125-122(კ-14)

28 ოქტომბერი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელები:** ო. ჩ-ი; უ. შ-ი;

**მოპასუხე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და  
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-  
რეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირები:** 1. ლ. ა-ი;

2. თ. თ-ი;

**სარჩელის სახე:** საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-  
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ინდივიდუალური  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და  
ამავე კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე ქმედების განხორ-  
ციელების დავალდებულება.

**სარჩელის საგანი:**

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-  
რეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... გა-  
დანწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 26  
სექტემბრის №... გადანწყვეტილების ბათილად ცნობა;

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-  
რეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება ტექნიკური ხარ-  
ვეზის აღმოფხვრის შედეგად გ. ჩ-ისა და უ. შ-ის სასარგებლოდ  
განხორციელოს შპს „...“ მიერ 2009 წლის 16 თებერვალს შედ-

გენილ გამიჯვნის ნახაზში არსებული ვალდებულების (სერვიტუტის) ასახვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №8 (მესაკუთრე – თ. თ-ი; საკადასტრო კოდი – ...).

**სარჩელის საფუძველი:**

**ფაქტობრივი:** მოსარჩელის მითითებით, 2009 წლის 13 მარტს პ. რ-მა, უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №8, დაყოფის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და განცალკევებული ობიექტების დამოუკიდებლად სარგებლობის ხელშემშლის თავიდან აცილების მიზნით იმავდროულად წარადგინა უძრავი ნივთის ცალკეულ ნაწილზე ვალდებულების (სერვიტუტი) ამსახველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაკმაყოფილდა პ. რ-ის განცხადება და მისი კუთვნილი ქონება, მდებარე თბილისში, ... ქ. №8-ში 513 კვ.მ. ფართის მქონე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი – ...) დაიყო 4 ნაწილად და დაყოფის შედეგად თითოეულს მიენიჭა ინდივიდუალური საკადასტრო კოდი: ა) – ... – საკადასტრო გეგმაზე სერვიტუტის ვალდებულების მითითებით; ბ) – ... – სერვიტუტის უფლების მქონე; გ) – ... – სერვიტუტის უფლების მქონე; დ) – ... – სერვიტუტის უფლების მქონე.

2009 წლის 18 მარტს ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი შეიძინა უ. შ-მა, სერვიტუტის უფლების გარეშე; ხოლო ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი შეიძინა გ. ჩ-მა სერვიტუტის უფლების მქონე; ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი შეიძინა ლ. ა-მა სერვიტუტის უფლების მქონე.

2009 წლის 9 მარტს ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი შეიძინა თ. თ-მა, მოსარჩელების განმარტებით, მართალია, უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე განხორციელდა სერვიტუტის ასახვა, თუმცა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის შედეგად არ დაფიქსირდა არსებული ვალდებულების (სერვიტუტის) არსებობის ფაქტი.

მოსარჩელების განმარტებით, მათმა წარმომადგენელმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის აღმოფხვრა და მარწმუნებულების სასარგებლოდ, წარდგენილ გამიჯვნის ნახაზში მითითებული ვალდებულების (სერვიტუტის) დარეგისტრირება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №8 (მესაკუთრე – თ. თ-ი,



საკადასტრო კოდი – ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით მ. შ-ეს უარი ეთქვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის არარსებობის საფუძველით.

2012 წლის 18 სექტემბერს გ. ჩ-ისა და უ. შ-ის წარმომადგენელმა, მ. შ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და 2013 წლის 4 სექტემბრის განცხადების დაკმაყოფილება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 26 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით გ. ჩ-ისა და უ. შ-ის წარმომადგენლის, მ. შ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელების განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ პ. რ-მა განცხადებით გამოხატა ნება განცალკევებული ობიექტების დამოუკიდებლად სარგებლობის ხელშეშლის თავიდან აცილების მიზნით, გამიჯვნის ნახაზში მონიშნულ ტერიტორიაზე მომხდარი ვალდებულების (სერვიტუტის) რეგისტრაცია, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომელთა მხრიდან დაშვებული ტექნიკური ხარვეზის შედეგად უძრავი ნივთის დაყოფასთან ერთად საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში არ განხორციელდა არსებული ვალდებულების (სერვიტუტის) რეგისტრაცია, სწორედ ამავ ე მიზეზით გარდამავალი ვალდებულება არ აისახა აღნიშნული ნივთის შემძენ თ. თ-ზეც, რითაც დაირღვა გ. ჩ-ის, უ. შ-ისა და ლ. ა-ის, როგორც სერვიტუტის უფლების მქონე პირთა უფლებები და ინტერესები.

მოსარჩელების შეფასებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე არასწორად გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავდაპირველად განხორციელდა 1 სუბიექტზე, რის გამოც სერვიტუტის რეგისტრაცია, გარდა იმ ნახაზის წარდგენისა, სადაც ნათლად იყო მითითებული სერვიტუტის არსებობის თაობაზე აღარ საჭიროებდა სხვა რაიმე დოკუმენტის წარდგენას და ემსახურებოდა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად ინდივიდუალური სახლის შემძენთა მხრიდან კუთვნილი ფართით შეუფერხებლად სარგებლობის შესაძლებლობას.

**სამართლებრივი:** მოსარჩელემ სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა „საჯარო რეესტრის შე-

სახებ“ საქართველოს კანონზე; ზოგად ადმინისტრაციულ კოდექსზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება თ. თ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ლ. ა-ი.

მოპასუხის შესაგებელი: საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სარჩელი არ ცნო, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძველით:

**ფაქტობრივი:** მოპასუხეს ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებული არ აქვს.

**სამართლებრივი:** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ რეგისტრირებული მონაცემები შესაბამისობაში იყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებულ მონაცემებთან და არ დასტურდებოდა ტექნიკური ხარვეზის არსებობა, ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, ვალდებულების რეგისტრაციის მოთხოვნით მოსარჩელეებს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ მიუმართავთ, მათი მოთხოვნა იყო რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორება.

**მესამე პირის შესაგებელი:** თ. თ-მა სარჩელი არ ცნო, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი საფუძველით:

**ფაქტობრივი:** შესაგებელში მიუთითა, რომ 2012 წლის 15 მარტიდან მის საკუთრებაში იმყოფება, უძრავი ნივთი, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 133.00 კვ.მ., მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით, რომლის კეთილსინდისიერი შემძენია, პ. რ-ასაგან.

**სამართლებრივი:** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის შესაბამისად, არ არსებობს არავითარი ტექნიკური ხარვეზი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 9 მარტს დარეგისტრირებულ მონაცე-

მეპში, საკადასტრო კოდზე №... ამავე კანონის 29-ე მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელეებს გააჩნდათ უფლებამოსილება მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება, მისი მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში გაესაჩივრებინათ კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მანამდე სანამ შეიძენდა უძრავ ნივთს.

მესამე პირის განმარტებით, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე და სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლებიდან გამომდინარე, არავის არ გააჩნია უფლებამოსილება შეზღუდოს ან წაართვას მის საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივთზე საკუთრება.

### **რაიონული /საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. ჩისა და უ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

2008 წლის 1 აგვისტოს გაცემული სამკვიდრო მონუმობის (რეესტრის №2-119) საფუძველზე, თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე 513 კვ.მ. ფართის მქონე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა პ. რის საკუთრების უფლება, რის საფუძველზეც მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (რეგ. №...; თარიღი: 11.02.2009 წ.).

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 13 მარტის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა პ. რ-ის მოთხოვნა და სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მის საკუთრებაში არსებული თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე 513 კვ.მ. ფართის მქონე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი – ...) დაიყო: 133 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...); 153 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...); 105 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...) და 122 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...) უძრავ ნივთებად. აღნიშნული ცვლილების განხორციელების შედეგად, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე ცალ-ცალკე მომზადდა საკადასტრო გეგმა.

განმცხადებლის (პ. რ-ის) მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადისა (რეგ. №...) და მასზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მხოლოდ 133 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდი – ...) უძრავ ნივთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე აისახა დაყოფამდე არსებული 513 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდი – ...) უძრავ ნივთზე მითითებული ვალდებულება

(სერვიტუტი).

2009 წლის 18 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 მარტის №... გადანყვეტილებით განხორციელდა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით – ...) გ. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2009 წლის 18 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 მარტის №... გადანყვეტილებით განხორციელდა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი – ...) უ. შ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2012 წლის 4 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა გ. ჩ-ისა და უ. შ-ის წარმომადგენელმა მ. შ-ემ, რომელმაც რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის აღმოფხვრა და მარნმუწებლების სასარგებლოდ, წარდგენილ გამიჯვნის ნახაზში მითითებული ვალდებულების (სერვიტუტის) დარეგისტრირება მოითხოვა უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ... ქ. №8 (მესაკუთრე – თ. თ-ი, საკადასტრო კოდი – ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით მ. შ-ეს უარი ეთქვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე, რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის არარსებობის საფუძველით.

2012 წლის 18 სექტემბერს გ. ჩ-ისა და უ. შ-ის წარმომადგენელმა მ. შ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლის 2012 წლის 26 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით გ. ჩ-ისა და უ. შ-ის წარმომადგენლის, მ. შ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

ქ. თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე 513 კვ.მ. ფართის დაყოფის შედეგად ვალდებულების (სერვიტუტის) დარეგისტრირება მოხდა არა ოთხივე მიწის ნაკვეთზე, არამედ მხოლოდ ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე, რაც მოსარჩელეთა აზრით, წარმოადგენდა ტექნიკური ხასიათის შეცდომას და საჯარო რეესტრის გასაჩივრებული აქტებით არ მოხდა მათი გასწორება.

სასამართლოს დასკვნები – საქალაქო სასამართლომ გ. ჩ-

ისა და უ. შ-ის სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ.

**დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასება:**

საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, რეგისტრაციის განხორციელებისას იმ დროინდელი მესაკუთრის, პ. რ-ის მიერ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო უფლებების დამდგენი დოკუმენტი და შესაბამისი საკადასტრო გეგმა, რომელთა თანახმად, დაყოფამდე არსებული 513 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდი – ...) უძრავ ნივთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე მითითებული ვალდებულების (სერვიტუტი) საკითხი დაკონკრეტებული იყო მხოლოდ 133 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდი – ...) უძრავ ნივთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმა ტექნიკურ ხარვეზად მიიჩნევს დოკუმენტაციიდან მონაცემის უნებლიედ დაშვებული, შეცდომით გადატანას რეგისტრირებულ მონაცემში და მარეგისტრირებელ ორგანოს ავალდებულებს ამგვარი ტექნიკური ხარვეზის გასწორებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს შეფასებით, 513 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდი – ...) უძრავი ნივთის დაყოფის შემდეგ მომზადებულ საკადასტრო გეგმებზე აღინიშნა ის მონაცემები, რაც მითითებული იყო სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ დოკუმენტებში. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან დოკუმენტაციიდან მონაცემის უზუსტო გადატანას ადგილი არ ჰქონია, რაც გამოორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის არსებობას.

**სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

**აპელანტები:** გ. ჩ-ი; უ. შ-ი;

**მონინააღმდეგე მხარე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბი-

ლისის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირები:** 1. ლ. ა-ი;

2. თ. თ-ი;

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად მიიჩნია დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად ის ფაქტი, რომ პ. რ-ის მიერ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე უძრავი ქონების დაყოფის შედეგად სწორად მოხდა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე სერვიტუტის ასახვა, თუმცა სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტი, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე ასახული ვალდებულება არ ფიქსირდება, ამავდროულად საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მომზადებულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში და ყოველგვარი მსჯელობის გარეშე დატოვა ის ფაქტი, რომ ტექნიკური ხარვეზის არსებობა მდგომარეობდა არა საკადასტრო გეგმაში ასახულ მონაცემებში, არამედ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახულ მონაცემებთან მართებაში.

აპელანტების მტკიცებით, საქალაქო სასამართლო ვერ გაერკვა მოთხოვნის ფაქტობრივ და სამართლებრივ არსში, როდესაც მიუთითა, რომ უძრავი ნივთის დაყოფის რეგისტრაციის განხორციელებისას უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის პ. რ-ის მიერ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტი და შესაბამისი საკადასტრო გეგმა, რომელთა თანახმად, დაყოფამდე არსებული 513 კვ.მ ფართის მქონე უძრავ ნივთზე (საკ.კოდი...) მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე მითითებული ვალდებულების საკითხი დაკონკრეტებული იყო მხოლოდ 133 კვ.მ ფართის მქონე უძრავ ნივთზე (საკ. კოდი ...) მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე, ვინაიდან გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ტექნიკური ხარვეზის შედეგად სწორედ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე და არა მათ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის ასახვა, სერვიტუტის რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესების შესაბამისად კი, სერვიტუტი რეგის-

ტირიდება სწორედ იმ მიწის ნაკვეთზე რომელიც გამოყენებული უნდა იქნეს სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ.

აპელანტების მოსაზრებით, მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დადგენით სასამართლომ ფაქტობრივად დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელეთა სერვიტუტის უფლების არსებობა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, თუმცა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასების შედეგად კანონსაწინააღმდეგოდ არ მოახდინა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება და მათი დარღვეული უფლების აღდგენა.

**სამართლებრივი:** სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტი, მე-16 მუხლის პირველი პუნქტი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტი და მე-11 მუხლი „დ“ ქვეპუნქტი, ასევე არასწორად არ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის თანახმად: „საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა)“. ამავე ინსტრუქციის 25-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად: „საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობის, მათ შორის, ხაზოვანი ნაგებობის, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვების ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია“.

**მონინააღმდეგე მხარის შეპასუხება:** საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ ცნო აპელაცია და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივებით: საქალაქო სასამართლომ სწორად გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლი, ასევე მიუთითა, რომ აპელანტს მხედველობიდან რჩება ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომ სერვიტუტი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა, შესაბამისად, ვერც მინის ნაკვეთის დაყოფამდე და ვერც დაყოფის შემდეგ სერვიტუტის ამონაწერებში ასახვა ვერ განხორციელდებოდა.

მესამე პირის შეპასუხება: თ. თ-მა არ ცნო აპელაცია და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივებით: 2012 წლის 15 მარტიდან მის საკუთრებაში იმყოფება უძრავი ნივთი, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 133.00 კვ.მ., მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით, რომლის კეთილსინდისიერი შემძენია, პ. რ-ასაგან, აღნიშნული უძრავი ქონება არასდროს არ ყოფილა იპოთეკის ხელშეკრულების საგანი, რაც სასამართლომ სწორად შეაფასა და მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება.

#### **სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 26 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა უძრავ ქონებაზე: საკადასტრო კოდი – ..., მესაკუთრე - თ. თ-ი, მისამართი - თბილისი, ... ქ. №8 რეგისტრირებულ მონაცემებში (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან) ასახოს ვალდებულება – სერვიტუტი გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სასარგებლოდ; საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს თანაბარწილად დაეკისრა 250 ლარის გადახდა გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სასარგებლოდ.

სააპელაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების შინა-



არსი: სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სარჩელის საგანია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 26 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება; მოსარჩელე ასევე ითხოვს დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ქონებაზე: საკადასტრო კოდი – ..., მესაკუთრე – თ. თ-ი, მისამართი – თბილისი, ... ქ. №8 რეგისტრირებულ მონაცემებში (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ) მიუთითოს შპს „...“ მიერ 2009 წლის 16 თებერვალს შედგენილ გამიჯვნის ნახაზში ასახული ვალდებულება – სერვიტუტი გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სასარგებლოდ.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: პ. რ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადისა (რეგ. №...) და მასზე დართული მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად საჯარო რეესტრის მიერ მხოლოდ 133 კვ.მ. ფართის მქონე №... საკადასტრო კოდის მინის ნაკვეთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე აისახა დაყოფამდე მთლიან უძრავ ნივთზე არსებული სერვიტუტი და აღნიშნული უძრავი ნივთი ამ სახით დარეგისტრირდა პ. რ-ის სახელზე; დაყოფის შემდეგ პ. რ-ის სახელზე 133. კვ.მ. №... საკადასტრო კოდის მქონე მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველზე მომზადებულ 13.03.2009წ. ამონაწერში არ მიეთითა საჯარო რეესტრის მიერ 10.03. 09. საკადასტრო გეგმაზე ასახული სერვიტუტი.

პ. რ-მა უძრავი ნივთის გამიჯვნა-დაყოფის შემდეგ მოახდინა მის სახელზე ცალკე უფლების ობიექტებად რიცხული მინის ნაკვეთების გასხვისება სხვადასხვა პირებზე, მათ შორის, მოსარჩელებზეც.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, საქმეზე დადგენილი იმ უდავო გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელები უ. შ-ი და გ. ჩ-ი და ასევე მესამე პირი ლ. ა-ი ..., ..., ... საკადასტრო კოდის უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების საფუძველზე ფლობდნენ და სარგებლობდნენ ზემოთ აღნიშნული ფართებით №... საკადასტრო კოდის უძრავი ნივთის (ფართი 513 კვ.მ.) რეალური გამიჯვნის საფუძველზე მესაკუთრესთან შეთანხმებით, ხოლო №... საკადასტრო კოდის უძრავი ნივთის (ფართი 513 კვ.მ.) გამიჯვნისა და გამიჯნულ ფართებზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ უ. შ-ის და გ. ჩ-ის

მიერ საკუთრებაში რიცხული ფართების სარგებლობა ხორციელდებოდა გამიჯვნის შემდეგ პ. რ-ის საკუთრებაში დარჩენილი და აღრიცხული ... საკადასტრო კოდის (ფართი 133 კვ.მ.) მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის საფუძველზე, რომელიც ასახული იყო საჯარო რეესტრის მიერ ... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე პ. რ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე, ხოლო სერვიტუტის ასახვა საკადასტრო გეგმაზე განხორციელდა მესაკუთრე პ. რ-ს მიერ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზისა და განცხადების საფუძველზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ პ. რ-მა მის საკუთრებაში რიცხული და სერვიტუტით დატვირთული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით ... ფართით 133 კვ.მ, 2012 წლის 9 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა თ. თ-ზე, რომლის სახელზეც აღნიშნული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 მარტის №... გადაწყვეტილებით, შესაბამისად, რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ თ. თ-ის მიმართ მომზადებულ 2012 წლის 15 მარტის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში არ მიეთითა მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის არსებობის შესახებ, თუმცა ზემოხსნებული რეგისტრაციის საფუძველზე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ და გაცემულ 2012 წლის 16 მარტის საკადასტრო გეგმაზე აისახა სერვიტუტი იმავე სახით, რა სახითაც ის ასახული იყო გასხვისებამდე, პ. რ-ის მიმართ მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე.

სააპელაციო პალატამ ასევე მიუთითა საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 30 ოქტომბრის №3069 განკარგულებაზე, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. ჩ-ის და უ. შ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 27 ივლისის №283603 იმ გადაწყვეტილებაზე, რითაც თ. თ-ზე გაიცა წერილობითი თანხმობა მის საკუთრებაში რიცხული ... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში 2მ-მდე სიმაღლის ღობის მოწყობის თაობაზე; სააპელაციო პალატა ხაზს უსვამს ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 30 ოქტომბრის №3069 განკარგულებით დადგენილი მოცემული დავისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე იმ გარემოების შესახებ, რომ ქ. თბილისის სარეგისტრაციო ზონის საკადასტრო რუკის თანახმად საპროექტო ტერიტორია (... საკადასტრო კო-

დის მიწის ნაკვეთი) დატვირთულია სერვიტუტით. სააპელაციო პალატა ასევე ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ პ. რ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადებისა და მასზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე №... საკადასტრო კოდის მქონე 513 კვ.მ. ფართის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ საკადასტრო გეგმაზე, ზუსტად აისახა განმცხადებლის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე გრაფიკულად და ტექსტუალურად გამოსახული ინფორმაცია, მათ შორის, უძრავი ნივთის ნაწილზე არსებული ვალდებულება (სერვიტუტი), სადავოდ არ გამხდარა მხარეთა მიერ, სადავოა მხოლოდ ის, თუ აღნიშნული რამდენად მიიჩნევა საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემად.

სააპელაციო პალატის დასკვნით, ზემოაღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება ადასტურებს იმას, რომ სადავო აქტებით მოსარჩელეებს უკანონოდ ეთქვათ უარი ... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში სერვიტუტის ასახვის თაობაზე.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ვინაიდან ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ საკადასტრო გეგმებზე ასახული იყო სერვიტუტი, როგორც ამ ნივთზე პ. რ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას (ჯერ ერთი მთლიანი უძრავი ნივთის, საკადასტრო კოდით ... ) შემადგენელი ნაწილის სახით, ხოლო გაყოფის შემდეგ ცალკე უფლების ობიექტის, საკადასტრო კოდით ... სახით), ასევე თ. თ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას (ცალკე უფლების ობიექტის სახით საკადასტრო კოდით ... სახით) მიჩნეული უნდა იქნეს, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი წარმოადგენს რეგისტრირებულ მონაცემს და უნდა აისახოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, როგორც ამ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქმის მასალებით დადგენილ იმ გარემოებაზე, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე 2012 წელს 15 მარტის თ. თ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ 2012 წლის 16 მარტს მომზადებულ და გაცემულ საკადასტრო გეგმაზე აისახა სერვიტუტი იმავე სახით, რა სახითაც ის ასახული იყო პ. რ-ის მიმართ მომზადე-

ბულ საკადასტრო გეგმაზე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, აღნიშნულიდან გამომდინარე და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.2. და 8.3. მუხლების საფუძველზე ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი წარმოადგენს ამ მიწის ნაკვეთის შეზღუდვის (ვალდებულების) შესახებ რეგისტრირებულ და ძალაში მყოფ მონაცემს.

სააპელაციო პალატის დასკვნით, ზემოაღნიშნული საფუძველია ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში, ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან, ვალდებულების სახით აისახოს შეზღუდვის (სერვიტუტის), როგორც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა, ვინაიდან „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.1. მუხლისა და 7.2. მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე და მზადდება უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად, რომელიც უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას რეგისტრირებული უფლების, ვალდებულებებისა და შეზღუდვების, მათი სუბიექტებისა და ობიექტების, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მათი საიდენტიფიკაციო მონაცემების /რეკვიზიტების/ შესახებ;

სააპელაციო პალატის შეფასებით, სადავო აქტები ეფუძნება ორ გარემოებას, ერთი, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი არ წარმოადგენს რეგისტრირებულ უფლებას და შესაბამისად, ის ვერ აისახება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, რაც არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ და მეორე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ არის სერვიტუტის შესახებ უფლების დამდგენი დოკუმენტი; აღნიშნულ არგუმენტთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის მიხედვით სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები, რაც ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით მოიცავს წერილობითი ფორმის გარიგებას და უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას; სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქმის მასალებით დადგენილი იმ გარემოების შესახებ, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე, ჯერ მთლიანი ნივთის შემადგენელ ნაწილზე, ხოლო შემდგომ ცალკე ნივთზე სერვიტუტი დადგინდა ამ ნაკვეთის მესაკუთრის პ. რ-ის ნებითა და მოთხოვნით, რაც გამოიხატა მის მიერ აღნიშნული რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრისადმი წერილობით მიმართვაში, რასაც თან ერთვის შესაბამისი ნახაზი; ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია და ზემოთაც

იქნა აღნიშნული, რომ პ. რ-მა სერვიტუტი დაადგინა მინის ნაკვეთზე განთავსებული სხვადასხვა შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეთა სასარგებლოდ, მათ შორის არიან მოსარჩელებიც, რომლებიც სერვიტუტის დადგენის დროს წარმოადგენდნენ ამ შენობა-ნაგებობების კანონიერ მოსარგებლებს; საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი საჯარო რეესტრში ასახულ იქნა საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ საკადასტრო რუკებზე მისი დატანის, აღნიშვნის გზით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატის დასკვნით, თ. თ-ის საკუთრებაში რიცხულ ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი წარმოშობილია კანონიერად და მისი არ ასახვა რეგისტრირებული მონაცემის შესახებ ამონაწერში წარმოადგენს შეცდომას, რისი აღმოფხვრის ვალდებულებაც ეკისრება საჯარო რეესტრს, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის უარი რეგისტრირებულ მონაცემებში დაშვებული შეცდომის გასწორებაზე არის უკანონო.

სააპელაციო პალატამ სამოქალაქო კოდექსის 251-ე მუხლის საფუძველზე, განმარტა ის, რომ მოცემულ შემთხვევაში სერვიტუტი ... საკადასტრო კოდის მინის ნაკვეთის (ფართი – 513 კვ.მ, შენობა-ნაგებობები: №1-12) გამიჯვნა-დაყოფის შემდეგ დაჩნა მხოლოდ ამ ნივთის ნაწილზე ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე, შესაბამისობაში (უნდა ეწეროს შეუსაბამო), როგორც სამოქალაქო კოდექსთან ასევე საჯარო კანონმდებლობასთან; კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით „უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემები უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს“.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება სერვიტუტი, რომელიც უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა და განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (მესაკუთრე პ. რ-ი) რეგისტრირებული სერვიტუტი უცვლელად გადავიდა ახალ მესაკუთრე თ. თ-ზე, ვინაიდან სახეზე არ

არის რაიმე კანონისმიერი წანამძღვრის არსებობა მისი გაუქმებისათვის.

**კასატორი** (მესამე პირი) – თ. თ-ი;

**მონინალმდეგე მხარეები** (მოპასუხეები) – ო. ჩ-ი; უ. შ-ი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;

**მესამე პირი** – ლ. ა-ი;

**კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**კასაციის მოტივი:** სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-2 მუხლის „ჟ“ ქვეპუნქტი, ანალოგიური შინაარსის 25-ე მუხლი, საკადასტრო მონაცემი არ წარმოშობს რაიმე, მათ შორის, სერვიტუტის უფლებას, არამედ მხოლოდ ასახავს მას გრაფიკულად და ტექსტურად, შესაბამისად, გრაფიკული ნახაზი ვერ იქნება მიჩნეული ერთადერთ მტკიცებულებად უძრავ ნივთზე სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციისათვის, რამდენადაც იგი წარმოადგენს ერთ-ერთ საფუძველს კანონით დადგენილი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად, სერვიტუტის იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე კი, ის მხოლოდ ორი გზით დგინდება: კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების ან სანივთო გარიგების საფუძველზე, სადაც აუცილებელია მხარეთა შორის სერვიტუტის შესახებ შეთანხმების წერილობითი ფორმით გაფორმება, რაც მონინალმდეგე მხარესა და პ. რ-ას შორის არასოდეს გაფორმებულა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული მისი საკუთრების უფლება და მისი ნების გარეშე უკანონოდ „გაუფორმა“ მონინალმდეგე მხარეს სერვიტუტის ხელშეკრულება, ვინაიდან 2012 წლის 15 მარტიდან მის საკუთრებაში იმყოფება უძრავი ნივთი, რომელიც შეიძინა პ. რ-ასაგან, არის კეთილსინდისიერი შემძენი, მიწის ნაკვეთი არ ყოფილა სერვიტუტის ხელშეკრულების საგანი, ასეთის შემთხვევაში ის არ შეიძენდა მიწის ნაკვეთს, შესაბამისად, არავის გააჩნია უფლება – შეუზღუდოს მისი საკუთრებით სარგებლობის უფლება.

სააპელაციო პალატამ უკანონოდ მიიჩნია, რომ კასატორის საკუთრებაში რიცხულ №.... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი წარმოიშვა კანონიერად და მისი არასახვა

რეგისტრირებული მონაცემის შესახებ ამონაწერში წარმოადგენს შეცდომას, რისი აღმოფხვრის ვალდებულებაც ეკისრება საჯარო რეესტრს, რაც კასატორის აზრით, ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხლის მოთხოვნას.

კასაციის სამართლებრივი საფუძვლები: სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 251-ე მუხლი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტი.

მონინააღმდეგე მხარეებს საკასაციო საჩივარზე წერილობითი შეპასუხება არ წარმოუდგენიათ.

**საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პრო-ცესუალური ნაწილები:** (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ თ. თ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და ის მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სსსკ-ის 218-ე მუხლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საკასაციო სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შორის დავის მორიგებით დასრულების თაობაზე უშედეგო აღმოჩნდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ თ. თ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, გ. ჩ-ისა და უ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ

უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია საპროცესო ნორმებით განსაზღვრული მოთხოვნების უგულებელყოფით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლო მოცემული დავის გადაწყვეტისას გასცდა დავის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ კონტექსტს და პრაქტიკულად კონფლიქტი გადაწყვიტა სამოქალაქო მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნის საფუძვლებით, რაც დაუშვებელია ადმინისტრაციული სამართალწარმოების საგანი იყოს, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლება, რომლის შეზღუდვა დადგინდა ისე, რომ იგი სარჩელის ობიექტი არ ყოფილა და ვერც იქნებოდა ადმინისტრაციული სარჩელის მეშვეობით, ასევე დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტი საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციასთან დაკავშირებით. ასევე, მოცემული სარჩელის საგნისა და საფუძვლის ფარგლებში სარჩელის დაკმაყოფილება სამოქალაქო კოდექსის 251-ე მუხლის საფუძველზე, ამავე კოდექსის სხვა მუხლების იმპერატიული დანაწესების გაუთვალისწინებლად, თ. თ-ის სამოქალაქო უფლება-მოვალეობათა შესწავლისა და დადგენის გარეშე, პროცესუალური თვალსაზრისით არაკანონიერია.

სააპელაციო სასამართლომ დავის გადაწყვეტისას არასწორად გამოიყენა და განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი, რომლის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება სერვიტუტი, რომელიც უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როცა დაასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (მესაკუთრე პ. რ-ი) რეგისტრირებული სერვიტუტი უცვლელად გადავიდა ახალ მესაკუთრე თ. თ-ზე, ვინაიდან სახეზე არ არის რაიმე კანონისმიერი წინამძღვრის არსებობა მისი გაუქმებისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 26 სექტემბრის №...



გადანყვეტილება, როგორც შეუსაბამო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლზე დაყრდნობით და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა უძრავ ქონებაზე: საკადასტრო კოდი – ..., მესაკუთრე – თ. თ-ი, მისამართი, თბილისი, ... ქ. №8 რეგისტრირებულ მონაცემებში (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან) ასახოს ვალდებულება – სერვიტუტი გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სასარგებლოდ, საჯარო რეესტრის რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მიზნით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, ადმინისტრაციული სარჩელის დავის საგნის – საჯარო რეესტრის ორგანოების ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების (რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებაზე უარის თქმის შესახებ) კანონიერება მხოლოდ იმ კონტექსტით უნდა შემოწმდეს, მესაკუთრე თ. თ-ის, მისამართზე, თბილისი, ... ქ. №8 რეგისტრირებულ მონაცემებში სერვიტუტის ასახვა გ. ჩ-ის და უ. შ-ის სასარგებლოდ, თავსდება თუ არა „ტექნიკური ხარვეზის“ შემადგენლობაში, რომლის დადგენის შედეგების მიხედვით უნდა გადაწყდეს დავა.

ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვის საგანი ვერ იქნება საკითხი – უნდა იყოს თუ არა ასახული მესაკუთრე თ. თ-ის, თბილისი, ... ქ. №8 რეგისტრირებულ მონაცემებში სერვიტუტი სამოქალაქო კოდექსის ნორმების საფუძველზე, რადგან ეს მხოლოდ სამოქალაქო სარჩელით უნდა დადგინდეს, მათ შორის, კეთილსინდისიერი შემქმნის ინსტიტუტის გათვალისწინებით, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დასკვნა, რასაც ამტკიცებდა კიდევაც სასამართლოში, რომ რეგისტრირებული მონაცემები შესაბამისობაში იყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დოკუმენტებში არსებულ მონაცემებთან და არ დასტურდებოდა ტექნიკური ხარვეზის არსებობა, ამასთან, მოპასუხის განმარტებით, ვალდებულების რეგისტრაციის მოთხოვნით მოსარჩლეებს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ მიუმართავთ, მათი მოთხოვნა იყო რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორება, სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ მიეცა ლოგიკური და კანონშესაბამისი სამართლებრივი შეფასება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ვალდებულების რეგისტრაციის მოთხოვნით მოსარჩლეებს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არ მიუმართავთ დღემდე, მიიჩნევენ, რომ რეესტრმა მონაცემების გადატანისას დაუშვა ტექნიკური ხასიათის შეცდომა, ასევე, სამოქალაქო წესით რაიმე სარჩელი აღ-

ძრული არ არის.

საკასაციო სასამართლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ ნორმით დადგენილია რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის დაშვების აღმოჩენის შემთხვევაში, მარეგისტრირებელი ორგანოს პროცედურული მოქმედების განხორციელების ვალდებულება – შეასწოროს მის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია: დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით, ასეთად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც დამტკიცებულად ითვლება სსსკ-ის 407-ე მუხლის შესაბამისად, კერძოდ:

2008 წლის 1 აგვისტოს გაცემული სამკვიდრო მონმობის (რეესტრის №2-119) საფუძველზე, თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე 513 კვ.მ. ფართის მქონე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა პ. რ-ის საკუთრების უფლება, რის საფუძველზეც მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (რეგ. №...; თარიღი: 11.02.2009 წ.).

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 13 მარტის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა პ. რ-ის მოთხოვნა და სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მის საკუთრებაში არსებული თბილისში, ... ქ. №8-ში მდებარე 513 კვ.მ. ფართის მქონე უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდი – ...) დაიყო: 133 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...); 153 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...); 105 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...) და 122 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდით – ...) უძრავ ნივთებად. აღნიშნული ცვლილების განხორციელების შედეგად, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე ცალ-ცალკე მომზადდა საკადასტრო გეგმა.

განმცხადებლის (პ. რ-ის) მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი სარეგისტრაციო განაცხადისა (რეგ. №...) და მასზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მხოლოდ 133 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდი – ...) უძრავ ნივთზე მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე აისახა დაყოფამდე არსებული 513 კვ.მ. ფართის მქონე (საკადასტრო კოდი – ...) უძრავ ნივთზე მითითებული ვალდებულება

(სერვიტუტი).

2009 წლის 18 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 მარტის №... გადან-ყვეტილებით განხორციელდა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე (სა-კადასტრო კოდით – ...) გ. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგის-ტრაცია.

2009 წლის 18 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-რეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 მარტის №... გადან-ყვეტილებით განხორციელდა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე (სა-კადასტრო კოდი – ...) უ. შ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრა-ცია.

სააპელაციო პალატამ საქმეში განთავსებულ მტკიცებულე-ბებზე დაყრდნობით დადგინა, რომ პ. რ-მა მის სა-კუთრებაში რიცხული და სერვიტუტით დატვირთული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით ... ფართით 133 კვ.მ, 2012 წლის 9 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გაასხვისა თ. თ-ზე, რომლის სახელზეც აღნიშნული უძრავი ნივთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 15 მარტის №... გადანყვეტილებით, შესაბამისად, რე-გისტრირებული მონაცემების საფუძველზე მომზადდა ამონა-წერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა, ხოლო საქ-მეში მტკიცებულებაზე დაყრდნობით: თ. თ-ის მიმართ მომზა-დებულ 2012 წლის 15 მარტის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერ-ში არ მიეთითა მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის არსებობის შესა-ხებ, თუმცა ზემოხსენებული რეგისტრაციის საფუძველზე აღ-ნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ და გაცემულ 2102 წლის 16 მარტის საკადასტრო გეგმაზე აისა-ხა სერვიტუტი იმავე სახით, რა სახითაც ის ასახული იყო გას-ხვისებამდე, პ. რ-ის მიმართ მომზადებულ საკადასტრო გეგმა-ზე, რასაც სააპელაციო პალატამ მისცა შემდეგი შეფასება:

„ვინაიდან ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სა-ჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ საკადასტრო გეგმებზე ასახული იყო სერვიტუტი, როგორც ამ ნივთზე პ. რ-ის საკუთ-რების უფლების რეგისტრაციისას (ჯერ ერთი მთლიანი უძრავი ნივთის, საკადასტრო კოდით ... ) შემადგენელი ნაწილის სახით, ხოლო გაყოფის შემდეგ ცალკე უფლების ობიექტის, საკადას-ტრო კოდით ... სახით), ასევე თ. თ-ის საკუთრების უფლების რე-გისტრაციისას (ცალკე უფლების ობიექტის სახით საკადასტრო კოდით ... სახით) მიჩნეული უნდა იქნეს, რომ ... საკადასტრო

კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი წარმოადგენს რეგისტრირებულ მონაცემს და უნდა აისახოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, როგორც ამ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება“.

საკასაციო სასამართლო ამონიშნავს რა სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებებისა და დასკვნების კანონიერება-დასაბუთებულობას, მიიჩნევს, რომ ზემომითითებული დასკვნის სამოქალაქო-სამართლებრივად ნაწილობრივ სისწორის პირობებშიც, მესაკუთრე თ. თ-ის, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის ფაქტის გამორიცხვის, არდადასტურების გარეშე შეუძლებელია დავის გადაწყვეტა, ვინაიდან სასამართლო წესით აუცილებლად უნდა გაირკვეს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას, რომელშიც სერვიტუტის შესახებ დათქმა არ არის, თ. თ-მა იცოდა თუ არა შეძენილი ნივთის ნაკლის, კერძოდ, ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულების – სერვიტუტის არსებობის თაობაზე, თუ მას გააჩნდა კანონიერი ნდობა საჯარო რეესტრის ამონაწერის (რომელშიც ვალდებულება რეგისტრირებული არ იყო) მიმართ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტის – საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიხედვით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, სასამართლომ ისე მიიჩნია, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე სერვიტუტი წარმოადგენს რეგისტრირებულ მონაცემს და უნდა აისახოს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, როგორც ამ ნივთზე რეგისტრირებული ვალდებულება, რომ არც უმსჯელია ახალი მესაკუთრის, თ. თ-ის კეთილსინდისიერებაზე, არ დაუდგენია, რომ იგი ამ სტანდარტით დაცული არ არის, მისი არაკეთილსინდისიერად მიჩნევის გამო და ვერც დაადგენდა, სარჩელის საგნის არასაკმარისობის (მოთხოვნის არარსებობის) გამო, შედეგად, ადმინისტრაციული სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებით იგნორირებულია და შეფასების მიღმა დარჩა შემძენის, ახალი მესაკუთრის კანონით დაცული ინტერესები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სერვიტუტი, როგორც სხვის ნივთზე უფლება, ორი გზით დგინდება: 1. კანონის ობიექტურ-ნორმატიული ნების საფუძველზე და 2. პირთა სუბიექტური ნების, იგივე გარიგების საფუძველზე. სერვიტუტის დასადგენად, მსგავსად სხვა შეზღუდული სანივთო უფლებებისა, გამოიყენება უძრავი ნივთების შეძენისთვის დადგენილი წესები, რაც გულისხმობს, რომ აუცილებელია სერვიტუტის უფ-

ლების მქონე პირსა და მესაკუთრეს შორის დაიდოს წერილობითი ფორმის გარიგება და ამ გარიგებით განსაზღვრული სერვიტუტის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სერვიტუტის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულობა სწორედ მესამე პირთა ინტერესების უზრუნველყოფითაა განპირობებული. ევროპულ სამოქალაქო-სამართლებრივ სისტემაში დამკვიდრებული დოქტრინალური მოსაზრებების, რაც გაზიარებულია სამართლოთა დასკვნებით, თანახმად, საადგილმამულო სერვიტუტი ისე ნათლად და გარკვევით უნდა იყოს შეტანილი რეესტრში, რომ მესამე პირთათვის მისი არსი ადვილად შესაცნობი აღმოჩნდეს.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ სანივთო უფლებას, მათ შორის, სერვიტუტს ახასიათებს მიდევნების, გადაცემადობის თვისება, რაც ნიშნავს, რომ სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, როცა იგი სხვა პირის ხელში გადადის. სერვიტუტის შემთხვევაში ყოველი ახალი მესაკუთრის სერვიტუტი სახეზე იქნება, თუმცა, რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულობა პრეზუმირებს, რომ ახალი მესაკუთრე ინფორმირებულია აღნიშნულის შესახებ. ასეთის სადავოობის პირობებში მტკიცებას ექვემდებარება შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტი.

რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის ფარგლებში განხილვის სამართლებრივ შედეგებთან დაკავშირებით მსჯელობისას საკასაციო სასამართლო იზიარებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 7 მარტის განჩინებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-1179-1108-2012 სს „...“ სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – დ. კ-ის, ც. კ-ის, ი. და ს. დ-ეების მიმართ, სასამართლო დავასთან დაკავშირებით, ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გამომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარი-

გება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექ-

ტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სანივთო სამართალს სამოქალაქო კოდექსის მე-2 ნიგნი ეძღვნება. სანივთო უფლებების მოპოვების, შეზღუდვისა და შეწყვეტის საფუძვლები, მონესრიგებულია ამ ნიგნის მე-4 კარის შესაბამისი თავების ნორმებით, რომელთა განმარტებები გადმოცემულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის არაერთ გადაწყვეტილებაში, რომელთა გათვალისწინება განსახილველი დავის სამართლიანი და კანონიერი გადაწყვეტისთვის საკასაციო სასამართლოს აუცილებლად მიაჩნია, კერძოდ:

საქართველოს უზენაესი სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-185-178-2012, განმარტებულია: „უძრავ ნივთზე ნებისმიერი კანონით გათვალისწინებული უფლების შესაძენად (სანივთო გარიგებები და სხვა) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა. აღნიშნული განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება კერძო სამართლის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას. ეს დასკვნა ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, რომლის ძალითაც რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უძრავი ნივთების ამგვარ მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევა კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლებების დაცვას და სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივ უსაფთხოებას ემსახურება. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. ეკონომიკური საქმიანობის თავისუფლების კონსტიტუციური პრინციპები და საქონლის თავისუფალი გადაადგილების ნესები გულისხმობენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არსებობას. ასეთი გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი“.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო სამოქალაქო საქმე-

თა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-189-182-2013, განმარტებულია:

„საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის, საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.

კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ მინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია. უფრო მეტად რომ დავკონკრეტდეთ, მოცემულ შემთხვევაში, სახეზე გვაქვს კონფლიქტი ნამდვილ მესაკუთრე მ. მ-სა და მესამე პირს – კ. ბ-ეს შორის. ამდენად, მივადეთ იმ საკითხის გადაწყვეტას, ვის უნდა მიენიჭოს უპირატესობა – მესაკუთრეს თუ შემძენს და რა შემთხვევაში თითოეულს: ანუ იცავს თუ არა მსგავს სიტუაციაში შემძენს რომელიმე ნორმა, რაც დააბრკოლებდა სარჩელის დაკმაყოფილებას. მესამე პირთა დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვილებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული ნორმა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვილებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლე-



ბა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადანაცვლით, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისების მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ განვითარებულ მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ დაიცავს შემძენს, თუკი საჯარო რეესტრის ჩანაწერს საფუძვლად უდევს მართლსაწინააღმდეგო ქმედება ისე, როგორც ეს კანონმდებელმა მოძრავ ნივთებთან მიმართებაში მოაწესრიგა (სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). რა თქმა უნდა, საჯარო რეესტრის სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილ, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები, თუმცა, რეესტრის სამსახურის მიერ განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოება არ გამორიცხავს შეცდომის დაშვების ალბათობას. შესაბამისად, თუ გავიზიარებდით იმ მსჯელობას, რომლის თანახმადაც, რეესტრის სისწორის პრეზუმფცია არსებობს მხოლოდ საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირებული ნამდვილი უფლებების მიმართ, დიდ საფრთხეს შევეუქმნით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ვინაიდან შემძენს დავაკისრებდით რეესტრის მონაცემების ნამდვილობის შემოწმების ტვირთს, რაც მისთვის შეუძლებელი იქნებოდა“.

„უფლების შემძენს ტვირთად აწევს არა ყოველგვარი უზუსტო მონაცემის ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთის, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო. კვლავ რომ დავუბრუნდეთ სასარჩელო მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლებს, სადაც მოსარჩელე განმარტავდა, რომ შემძენისათვის მოსარჩელის დამქირავებლის მეშვეობით გახდა ცნობილი სადავო ბინის ნამდვილი მესაკუთრის შესახებ, აღნიშნული ვერ გამოდგება იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ შემძენმა იცოდა იმ მიზეზთა შესახებ, რომლის გამოც ჩანაწერი იყო უზუსტო“.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-365-347-2013, სარჩელის საგნის არასაკმარისობასთან დაკავშირებით, განმარტებულია:

„მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა მოპასუხისათვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში ცვლილებების შეტანის დავალება, რომლითაც არ მიიღწევა ის იურიდიული შედეგი, რომლის ინტერესიც მოსარჩელეს გააჩნია. მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი მიმართულია სადავო მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში თავის საკუთრებად რეგისტრაციისაკენ. ამასთან მიმართებით მნიშვნელოვანია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრმა შეაჩერა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რადგან მისი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, კერძოდ, მოპასუხის საკუთრებაში. ამდენად, უდავოა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოპასუხის სახელზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის არც საჯარო რეესტრის მიერ სადავო ფართის (120.25კვ.მ) მის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე წარმოების შეჩერების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის კანონიერებას და არც ამ ფართის მოპასუხის საკუთრებაში რეგისტრაციის ფაქტს. ასეთ ვითარებაში, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი ადგენს რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლებს, რასაც ასევე ითვალისწინებს „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-17 მუხლი (ანალოგიურ დანაწესს ითვალისწინებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 68-ე მუხლი). მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ზემომითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, საკადასტრო აზომვით ნახაზში ცვლილებების განხორციელება არ ინვესს იმ სამართლებრივ შედეგს, რომლის მიღწევაც მოსარჩელეს სურს.

მოსარჩელე სადავოდ ხდის მხოლოდ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რაც თავისი სამართლებრივი მნიშვნელობით წარმოად-

გენს სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთ (და არა ერთადერთ) საფუძველს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლი). მითითებული ნორმის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის განხორციელების სამართლებრივი ნორმები წარმოადგენენ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძველების ერთ-ერთ მარეგულირებელ მექანიზმს, რითაც განისაზღვრება საჯარო რეესტრის წარმოებასთან დაკავშირებული თავისებურებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მინის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის, ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. აღნიშნული დანაწესი უზრუნველყოფს ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის საზღვრის დადგენის რეალიზაციას („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15<sup>2</sup> მუხლის პირველი ნაწილი). აქედან გამომდინარე, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი უნდა აკმაყოფილებდეს ტექნიკურ პირობებს, რომლის თანახმად, საკადასტრო აზომვით ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობისა და დაინტერესებული პირის შესახებ, აგრეთვე, დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ („საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის

26-ე მუხლის მე-5 პუნქტი).

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნორმატიული ანდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხსენებული ინსტრუქციის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები წარმოადგენენ რეგისტრაციის ერთ-ერთ (და არა ერთადერთ) საფუძველს. ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის უფლებამოსილი პირის მიერ ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი და არა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ხარვეზიანობის დადგენა არ არის საკმარისი მოსარჩელის მიერ თავისი უფლების რეალიზაციისათვის. მნიშვნელოვანია, რომ ამ უსწორობით ილახებოდეს მოსარჩელის უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-2 მუხლი), რომლის დაცვას ის უნდა ახორციელებდეს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს („საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 30-ე მუხლი), მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე უთითებს საკუთრების უფლების დარღვევაზე მოპასუხის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტით, მხოლოდ საკადასტრო აზომვითი ნახაზში ცვლილებების განხორციელება არ არის საკმარისი მოსარჩელის მიერ იურიდიული ინტერესის დასაკმაყოფილებლად.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთ აუცილებელ ინფორმაციას, ხოლო მასში სასამართლო გადაწყვეტილებით განხორციელებული ცვლილებები არ არის საკმარისი მო-

სარჩელის იურიდიული ინტერესის დასაკმაყოფილებლად, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია (საკაცო პალატის ზემოხსენებული დასკვნები შესაბამისობაშია მსგავსი კატეგორიის დავებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკასთან (იხ. სუსგ, 6 სექტემბერი 2013 წელი, საქმე №ას-1648-1545-2012-...)).

საკასაციო სასამართლოს პრინციპულად მნიშვნელოვნად მიაჩნია პრაქტიკულად თვისობრივად მსგავს სამართალურთერთობასთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-394-373-2013 სს „...“ სარჩელისა გამო მოპასუხის – მ. ბ-ის მიმართ, დავის საგანი – სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია, ჩამოყალიბებული სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები, კერძოდ:

„საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს გასაჩივრებული განჩინების ამ მსჯელობას და მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. პალატა მიუთითებს ასევე ნორმის მე-2 ნაწილზე, რომლითაც დადგენილია ქცევის შემდეგი წესი: იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარეგნის საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის სანაღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, შეეხება რეესტრის ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც შემძენი წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში გამსხვისებლის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს, თუმცა საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ეს ნორმა ასევე არეგულირებს იმგვარ ურთიერთობებს, რომლებიც შეეხება ქონებაზე რეგისტრირებულ ვალდებულებებსაც, ანუ ამ ნორმათა ანალიზით, შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების უფლებრივ მდგომარეობას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებუ-

ლება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე – რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემომდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ შემძენმა ნივთის შექენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე. საყურადღებოა, რომ ამ კუთხით სს „...“ მოპასუხის შესაგებლის სანინააღმდეგო მტკიცება არ განუხორციელებია, კერძოდ, არ მიუთითებია იმ სარწმუნო ფაქტებსა თუ მტკიცებულებებზე, რაც გარიგების დადების დროს შემძენის არაკეთილსინდისიერებას დაადასტურებდა, ამასთან, ნივთზე ვალდებულების არსებობის ფაქტის თაობაზე შემძენის ინფორმირების კუთხით არც სააპელაციო სასამართლოს დაუდგენია ფაქტობრივი გარემოებები, თავის მხრივ, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერები, რომლებითაც დასტურდება სადავო ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაცია, მომზადებულია 2012 წლის 3 აპრილის მდგომარეობით მაშინ, როდესაც კასატორმა ნივთი შეიძინა 2010 წლის 20 სექტემბერს.

სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლი განამტკიცებს იპოთეკის რეგისტრაციის წესს. ნორმის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. მართალია, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიმართ მ. ქ-სა და გ. ც-ს ვალდებულების უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება კანონით დადგენილი წესით აღირიცხა საჯარო რეესტრში, თუმცა საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, რეესტრის მონაცემების სისრულის პრეზუმფციიდან და ამ ფაქტის მიმართ მ. ბ-ს კეთილსინდისიერებიდან გამომდინარე, ამ იპოთეკას იურიდიული ძალა კასატორის მიმართ არ შეიძლება გააჩნდეს“.

ზემოთითებული სასამართლო პრაქტიკის შედეგად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი სამართლებრივი შედეგი უგულებელყოფს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის იმპერატიულ დანაწესს კასატორ თ. თ-ის მიმართ, ხდება რა ნაკლის მქონე ნივთის მესაკუთრე, რაც ნიშნავს, რომ დაუსაბუთებლად შეიზღუდა მისი საქართველოს კონსტიტუ-

ციით და შესაბამისი კანონმდებლობით დაცული საკუთრების უფლება, თანაც ისე, რომ მისი დაცვის მიზნით პროცესუალური უფლებების გამოყენების შესაძლებლობაც არ მისცემია, რამდენადაც სასამართლო მსჯელობის საგანი არ გამხდარა მისი, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერება, რაც ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, როგორც მატერიალურ-სამართლებრივი, ისე პროცესუალური თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები სრულ შესაბამისობაშია, როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლსა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციას“, ასევე სამოქალაქო კოდექსის საკუთრების უფლებისა და შემძენის ინტერესების დაცვის დამდგენ ნორმებს, ვინაიდან საქმეში არ არსებობს პ. რ-ასა და თ. თ-ს შორის დადებული სერვიტუტის დამდგენი ხელშეკრულება ან რაიმე დათქმა, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ნასყიდობის საგნის – სერვიტუტით დატვირთვის თაობაზე, შესაბამისად, წინამდებარე სარჩელის – ტექნიკური ხარვეზის გასწორების მოთხოვნის ფარგლებში, სარჩელის ნამდვილი მიზნის მიღწევა სამართლებრივად შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო დასაბუთებულად და საფუძვლიანად მიიჩნევს თ. თ-ის საკასაციო პრეტენზიას, რის გამოც სახეზეა სსსკ-ის 411-ე მუხლის საფუძველზე მისი დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩევეებს ო. ჩ-სა და უ. შ-ს სოლიდარულად დაეკისროთ თ. თ-ის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარის გადახდა თ. თ-ის სასარგებლოდ, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარის გადახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ.

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2. მუხლით, სსსკ-ის 53-ე, 257-ე, 399-ე, 411-ე მუხლებით და

### **გ ა ლ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :**

1. თ. თ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ო. ჩ-ისა და უ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს, უსაფუძვლობის გამო;

4. მოსარჩელებს ო. ჩ-სა და უ. შ-ს სოლიდარულად დაეკისროთ თ. თ-ის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 ლარის გადახდა თ. თ-ის სასარგებლოდ;

5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

## **მინის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი**

### **ბანჩინება**

№ბს-402-397(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 აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა; ქმედების განხორციელება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

გ. ო-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილების იმ ნაწილის ბათილად ცნობა, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა მის მიერ შექმნილი ქონების დარეგისტრირებაზე იმ ნაწილში, რომელიც დღეისთვის არ არის გადაფარვის ქვეშ, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ-



ლი სააგენტოს 2009 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება. მოსარჩელე ასევე ითხოვდა მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს სადავო მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2006 წლის 25 აპრილს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, გარდაბნის რაიონის გამგეობამ იჯარით გადასცა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი – 228,32 ჰა. 2007 წლის 14 სექტემბერს. აღნიშნული 228, 32 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე გარდაბნის რ/ნ, სოფ. ..., შეიძინა და გადაეცა საკუთრებაში, რომელიც დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში. 2007 წლის 20 სექტემბერს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემულ საკადასტრო ამონაწერში მითითებულია მის საკუთრებაში არსებული მიწის დაუზუსტებელი ფართობი – 228,32 ჰა. 2008 წლის 30 აპრილს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განმეორებით გაცემულ ამონაწერში დაფიქსირებულია მის საკუთრებაში ფაქტობრივად არსებული მიწის ფართობის – 228,32 ჰა ნაცვლად უფრო ნაკლები – 1977207 კვ.მ. მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 19 თებერვალს მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ხარვეზის გამოსწორება, რაზედაც 2009 წლის 26 თებერვლის წერილით ეცნობა, რომ სოფ. ... მიმდებარე ტერიტორიაზე მის საკუთრებაში არსებული 228,32 ჰა მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა 2007 წელს, ამ პერიოდისათვის სამსახურს გააჩნდა საკადასტრო მონაცემები და არ მოითხოვებოდა ზუსტი აზომვითი ნახაზები. მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იყო აზომვითი ნახაზი, რის საფუძველზეც დარეგისტრირდა მის სარეგისტრაციო ზონაში მოხვედრილი 1937,207 კვ.მ. დანარჩენი ნაწილი კი – 345993 კვ.მ. მდებარეობს გარდაბნის სარეგისტრაციო ზონის გარეთ, რის გამოც სამსახური ვერ განახორციელებდა მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. 2009 წლის 27 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან ასევე ეცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ფარავს 1993-1997 წლებში მიწის რეფორმის მიმდინარეობისას განაწილებული მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რის გამოც ამ ნაკვეთის დარეგისტრირება შეუძ-

ლებელია. აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რე-  
ესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2009 წლის 28 მაისის  
გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით,  
რომ წარმოდგენილი ფართობი ფარავს რუსთავის სარეგისტრა-  
ციო სამსახურის მიერ დარეგისტრირებულ 38 ერთეულ – 900  
კვ.მ. მიწის ნაკვეთებს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 20 ნოემბრის  
გადაწყვეტილებით გ. ო-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გარდაბ-  
ნის რაიონის გამგეობის სხდომის 2005 წლის 5 აგვისტოს №20  
ოქმით, გამგეობამ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწე-  
ბის კონკურსის წესით გამარჯვებულ ბ. ს-ს, დროებით სარგებ-  
ლობაში იჯარით გადასცა ... საკრებულო ტერიტორიიდან 228,  
32 ჰა მიწის ნაკვეთი. 2006 წლის 25 აპრილის სასოფლო-სამეურ-  
ნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულებით, რომელიც  
გაფორმებულია გარდაბნის რაიონის გამგებლის მოვალეობის  
შემსრულებელს დ. მ-ესა და გ. ო-ს შორის, მოიჯარე – გ. ო-ს  
გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო მიწა, საერთო ფართობით 228,32  
ჰა. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 20 წე-  
ლი. ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა გარდაბნის  
რაიონის გამგეობის 2005 წლის 5 აგვისტოს №131 დადგენილება  
და 2006 წლის 4 აპრილის №1-1418 სანოტარო აქტი. 2008 წლის  
12 თებერვალს გ. ო-მა საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა  
გარდაბნის რაიონის ... საკრებულოს ტერიტორიაზე არსებული  
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 228, 32 ჰა მიწის ნაკვეთი  
(საკადასტრო კოდი ...); 2011 წლის 27 იანვარს გ. ო-ის საკუთრე-  
ბად დარეგისტრირდა გარდაბნის რაიონის ... ტერიტორიაზე არ-  
სებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი  
129 2256 00 კვ.მ ფართის წინა ნაკვეთის ნომერი ...; (საკადას-  
ტრო კოდი ...); 2012 წლის 13 სექტემბერს გ. ო-მა საჯარო რეეს-  
ტრში დაირეგისტრირა გარდაბნის რაიონის ... ტერიტორიაზე არ-  
სებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი  
644622,00 კვ.მ. ფართის წინა ნაკვეთის ნომერი ...; (საკადასტრო  
კოდი ...); 2012 წლის 4 დეკემბრის ამონაწერით სახელმწიფოს  
სახელზე დარეგისტრირდა გარდაბნის რაიონის ... ტერიტორია-  
ზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-  
ვეთი 1292256,00 კვ.მ., წინა ნაკვეთის ნომერი ...; (საკადასტრო  
კოდი ...). საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია,  
რომ გ. ო-ს მსჯავრი დაედო მასზე, რომ მან ჩაიდინა თაღლითო-  
ბა, ესე იგი მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით დი-  
დი ოდენობით ქონებრივი უფლების მიღება მოტყუებით ჩადე-

ნილი წინასწარი შეთანხმებით ჯგუფის მიერ. ასევე დადგენილია, რომ გ. ო-ის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით წარდგენილი მინის ნაკვეთი ფარავს ქალაქ რუსთავის ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ 1993-1997 წლებში მინის რეფორმის მიმდინარეობისას განაწილებულ მინის ნაკვეთებს.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, „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 დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს წარმოადგენს: რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამოორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლების არსებობა. აღნიშნული ნორმების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსარჩელის სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციამდე გამოიკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე განაწილებისა თუ ფლობის არსებობა, რითაც სარწმუნოდ დაადგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაუშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება, რომ ვინაიდან 2006 წლის 25 აპრილის იჯარის ხელშეკრულება და 2007 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების შეძენის დოკუმენტი ძალაშია და ისინი ბათილად არ არის ცნობილი. მოპასუხემ არასწორად უთხრა მოსარჩელეს უარი უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სასამართლო უდავოდ მიიჩნევს, იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით წარდგენილი მინის ნაკვეთი ფარავს ქალაქ რუსთავის ადგილობრივი

თვითმმართველობის მიერ 1993-1997 წლებში მიწის რეფორმის მიმდინარეობისას განაწილებულ მიწის ნაკვეთებს.

ასევე საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, დღევანდელი მდგომარეობით არსებობს კანონიერ ძალაში შესული განაჩენი, რომლითაც გ. ო-ს მსჯავრი დაედო მასზედ, რომ მან ჩაიდინა თაღლითობა, ესე იგი მართლსაწინააღმდეგო მისაკუთრების მიზნით დიდი ოდენობით ქონებრივი უფლების მიღება მოტყუებით ჩადენილი წინასწარი შეთანხმებით ჯგუფის მიერ. გარდაბნის გამგეობაში ბ. ს-ის სახელით დამზადდა ყალბი 2005 წლის 26 ივლისით დათარიღებული განცხადება, აუქციონში მონაწილეობის თაობაზე და 2005 წლის 5 აგვისტოს №131 დადგენილებით კონკურსში გამარჯვებულად გამოცხადდა ბ. ს-ი, რომელსაც ამავე დადგენილებით თითქოსდა იჯარით უნდა გადასცემოდა გარდაბნის რაიონის სოფელ ... მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 228,32 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი. 2006 წლის 3 თებერვალს ბ. ს-ის სახელით გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, ხოლო მას შემდეგ რაც იგი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2006 წლის 4 აპრილს ბ. ს-ი წაიყვანეს ნოტარიუსთან, სადაც ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მიაცემინეს თანხმობა იჯარის ხელშეკრულებაში ვალდებული პირის შეცვლაზე გ. ო-ის სასარგებლოდ. 2006 წლის 25 აპრილს გ. ო-მა გააფორმა გარდაბნის რაიონის გამგეობასთან საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც 2007 წლის 14 სექტემბერს სახელმწიფო ქონებისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოში მიიღო საკუთრების უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძველები, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძველები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი

ფარავდა ქ. რუსთავის ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ 1993-1997 წლებში მიწის რეფორმის მიმდინარეობისას განაწილებულ მიწის ნაკვეთებს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა მართებულად უთხრა უარი მოსარჩელეს უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ო-მა, რომელმაც რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებით გ. ო-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ო-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა მის მიერ შედენილი იმ ქონების დარეგისტრირებაზე, რომელიც არ არის გადაფარვის ქვეშ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

სააპელაციო სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მიიჩნია უსაფუძვლოდ და განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3. მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით; სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.4 და 185-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ გ. ო-ის ადმინისტრაციული საჩივარი ეხებოდა მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას – უფლების რეგისტრაციაზე უარს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხილა აღნიშნული საჩივა-

რი, იმდენად, რამდენადაც უფლების რეგისტრაციაზე მარეგისტრირებული ორგანოს უარის კანონიერება მოწმდება მხოლოდ სასამართლოს მიერ, ხოლო რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, აღნიშნულთან მიმართებაში სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო დაუსაბუთებლად, საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რითაც დაარღვია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლები, რადგან არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება არ მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ო-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის სრულ ზედდებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან; აღნიშნული დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 28 მაისის აქტით, რომელშიც მოცემულია იმ მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალი და შესაბამისი საკადასტრო კოდები, რომლებიც ზედდებაშია გ. ო-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ საკადასტრო აზომებითი ნახაზის ციფრული ვერსიით წარდგენილ მიწის ნაკვეთთან.

შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტებით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულიად დაუსაბუთებელია, თუ რატომ არ განახორციელა რეგისტრაცია დანარჩენ მიწის იმ ნაკვეთზე (გარდა 2009 წლის 28 მაისის აქტში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთებისა), რომელიც არ არის ზედდებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან. სააპელაციო სასამართლომ წარდგენილი (2014 წლის 15 აპრილის №79937 წერილი) საჯარო რეესტრში დაცული გ. ო-ის სარეგისტრაციო ტერიტორიის განაწილების გეგმის ასლიდან ასევე დასტურდება, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ტერიტორია არ არის მთლიანად განაწილებლი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 28 აპრილის №88095 წერილიდან ასევე დასტურდება, რომ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმის გაცემის თარიღი და გამცემი ორგანო დაუდგენელია.

აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა ხელახლა უნდა იმსჯელოს გ. ო-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ ტერიტორიაზე რეგისტრაციის განხორციელების შესაძ-

ლებლობაზე იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილში, რომელიც არ არის ზედდებაში საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან და მასთან მიმართებაში უნდა იმსჯელოს რამდენად შეიძლება წარმოადგენდეს რეგისტრაციის განხორციელებაზე ხელის შეშლელს სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული მიწის განაწილების სია, რომლის გაცემის თარიღი და გამცემი ორგანო დაუდგენელია.

ამასთან, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა გ. ო-ის მიმართ არსებულ განაჩენთან დაკავშირებით მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია და განმარტა, რომ 2009 წელს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული სადავო აქტის კანონიერების შეფასებაზე გავლენას ვერ მოახდენს 2011 წელს გ. ო-ის მიმართ გამოტანილი გამამტყუნებელი განაჩენით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, იმდენად, რამდენადაც აქტის კანონიერება უნდა შეფასდეს მხოლოდ მისი გამოცემის დროს არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლების მოთხოვნები.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32.4 მუხლი, ვინაიდან, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად აქტის ბათილად ცნობა სასამართლოს შეეძლო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლო წესით სასამართლო თავად ვერ დაადგენდა სადავო ფაქტობრივ გარემოებას. იმ პირობებში, როდესაც საქმეში დაცულია კანონიერ ძალაში შესული სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი განაჩენი, დგინდება გ. ო-ის მიერ დანაშაულის ჩადენა და დოკუმენტის სიყალბე. ამასთან, კასატორის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნი-

ლი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, იმ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, რომელიც არ არის გადაფარვის ქვეშ, ვინაიდან, ცალკეულ უძრავ ნივთებზე ინდივიდუალური აზომვითი ნახაზები დაინტერესებული პირის მიერ 2009 წლის მდგომარეობით (რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს) წარმოდგენილი არ ყოფილა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალების შესაბამისად: გარდაბნის რაიონის გამგეობის №131 დადგენილებით გამგეობის 2005 წლის 5 აგვისტოს №20 სხდომის ოქმის საფუძველზე ბ. ს-ს დროებით სარგებლობაში იჯარით გადაეცა ... საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე 228, 32 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი; ამავე დადგენილებით განისაზღვრა მოიჯარე ბ. ს-თან საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება.

2006 წლის 25 აპრილს, გარდაბნის რაიონის გამგეობის №131 დადგენილებისა და 2006 წლის 4 აპრილის №1-1418 სანოტარო აქტის ( რომლითაც ბ. ს-მა თანხმობა განაცხადა იჯარის ხელშეკრულებაში ვალდებული პირის შეცვლაზე გ. ო-ის სასარგებლოდ) საფუძველზე 20 წლის ვადით იჯარის ხელშეკრულება დაიდო გ. ო-თან, რა დროსაც მომზადდა 228,32 ჰა საიჯარო მიწის ნაკვეთის გეგმა და ექსპლიკაცია, ასევე საიჯარო ობიექტის აღწერილობის ოქმი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამმართველოს გარდაბნის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 2007 წლის 14 სექტემბრის №1218 ოქმის თანახ-



მად, „სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, 2006 წლის 25 აპრილის №114 საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. ო-მა შეიძინა გარდაბნის რაიონში, სოფ. ... ტერიტორიაზე მდებარე 228, 32 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო №... .

მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 2007 წლის 14 სექტემბრის №1218 ოქმის, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე 2007 წლის 20 სექტემბერს გ. ო-ის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა გარდაბნის რაიონში, სოფ. ... ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი – ..., დაუზუსტებელი ფართი – 228, 32 ჰა; 2008 წლის 12 თებერვლის №... საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით გ. ო-ის სახელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი – ..., დაუზუსტებელი ფართი – 228, 32 ჰა.

საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტების მიზნით გ. ო-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2009 წლის 5 მაისს განახორციელა №... საკადასტრო კოდზე №228, 32 ჰა დაუზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთიდან გარდაბნის სარეგისტრაციო ზონაში მოხვედრილი 1 937 207 კვ.მ. დაუზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია გ. ო-ის სახელზე იმავე საკადასტრო კოდით – ... .

გარდაბნის სარეგისტრაციო ზონის გარეთ დარჩენილი და რუსთავის სარეგისტრაციო ზონაში გადასული 345 993 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით საკადასტრო ნახაზი და ელ.ვერსია გ. ო-მა წარადგინა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში და მოითხოვა მისი საკუთრების რეგისტრაცია, რაზეც რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ფარავს ქალაქ რუსთავის ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ 1993-1997 წლებში მიწის რეფორმის მიმდინარეობისას განაწილებულ მიწის ნაკვეთებს, რომლის უმრავლესობაც უკვე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში სხვადასხვა დროს.

რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილებაზე გ. ო-ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2009 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით განუხილველად იქნა დატოვებული.

2011 წლის 27 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით გ. ო-ის სახელზე 2007 წლის 20 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია 1 292 256. 00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით – ... ( წინა საკადასტრო კოდი ...); ასევე 2012 წლის 13 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით გ. ო-ის სახელზე 2007 წლის 20 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია 644 622.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით – ... ( წინა საკადასტრო კოდი ...); 2012 წლის 4 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით 1 292 256. 00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით – ... ( წინა საკადასტრო კოდი ...) 2011 წლის 11 ივნისიდან რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებაში.

2011 წლის 17 თებერვალ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ დამტკიცდა საპროცესო შეთანხმება ბრალზე გარიგების ფორმით და გ. ო-ის მიმართ საქმის არსებითი განხილვის გარეშე გამოტანილ იქნა გამამტყუნებელი განაჩენი, რომლის მიხედვით გ. ო-ი ცნობილ იქნა დამნაშავედ სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მესამე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით; აღნიშნული განაჩენის მიხედვით, გ. ო-ის მიერ ჩადენილი დანაშაული (თაღლითობა ) გამოიხატა გარდაბნის რაიონის სოფ. ..., მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 228.38 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მართლსაწინააღმდეგოდ მისაკუთრებაში.

მოსარჩელე გ. ო-ი წარმოდგენილი საჩვრით ითხოვდა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც უარი ეთქვა რუსთავის სარეგისტრაციო ზონაში გადასული 345 993 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების, რომლითაც განუხილველად დარჩა გ. ო-ის საჩივარი ბათილად ცნობას. მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებდა იმ გარემოებაზე, რომ 2006 წლის 25 აპრილს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, გარდაბნის რაიონის გამგეობამ იჯარით გადასცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების №228, 32 ჰა მიწის ნაკვეთი. 2007 წლის 14 სექტემბერს აღნიშნული ნაკვეთი, მდებარე გარდაბნის რ/ნ, სოფ. ... ტერიტორიაზე, შეიძინა და გადაეცა საკუთრებაში, რომელიც დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში. 2007 წლის 20 სექტემბერს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემულ საკადასტრო ამონაწერში

მითითებულია მის საკუთრებაში არსებული მიწის დაუზუსტებელი ფართობი – 228,32 ჰა. 2008 წლის 30 აპრილს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განმეორებით გაცემულ ამონაწერში დაფიქსირებულია მის საკუთრებაში ფაქტობრივად არსებული მიწის ფართობის – 228,32 ჰა ნაცვლად უფრო ნაკლები – 1977207 კვ.მ. მოსარჩელე ითხოვდა მის საკუთრებაში არსებული ფართის რეგისტრაციას, რაზედაც ეთქვა უარი.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით სასამართლოსათვის მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნო რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 27 აპრილის №... გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა მის მიერ შექმნილი იმ ქონების დარეგისტრირებაზე, რომელიც არ არის გადაფარვის ქვეშ და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით არ გაუსაჩივრებია მოსარჩელე გ. ო-ს. აღნიშნულის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მხარეთა დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილია იმსჯელოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მხოლოდ წარმოდგენილი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, კონკრეტულ შემთხვევაში არამართებულია სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენება, ვინაიდან საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, 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 გამოკვლე-

ვისა 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.

მითითებული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლო-სათვის 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.

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის კასაციის ძირითად მოტივს სწორედ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებისა და მითითებული ნორმით დადგენილი უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება წარმოადგენს.

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 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციით, აღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლე-

ბა-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 კანონის 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.

აღნიშნული მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სავალდებულოა მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლის – უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა, რომლის საფუძველზე და დაყრდნობითაც მარეგისტრირებელი ორგანო განახორციელებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ანუ სახეზე უნდა იყოს რეგისტრაციის საფუძველი – უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე სასარჩელო მოთხოვნას ამყარებდა იმ გარემოებას, რომ 2006 წლის 25 აპრილს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, გარდაბნის რაიონის გამგეობამ იჯარით გადასცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – 228,32 ჰა, რომელიც შემდგომ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის №1218 თანახმად, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცა,

სწორედ აღნიშნულ დოკუმენტზე დაყრდნობით ითხოვდა მოსარჩელე სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციის განხორციელებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, გააჩნია თუ არა მოსარჩელეს ზემოაღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება საქმეში წარმოდგენილია რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული განაჩენი, რომლითაც მოსარჩელე – გ. ო-ი ცნობილ იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-სამე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში და საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, ძირითადი სასჯელის სახედ და ზომად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 1 წლის ვადით. მასვე საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 41-42-ე მუხლების გამოყენებით დამატებით სასჯელის სახედ შეეფარა და ჯარიმა 20000 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. განაჩენით დადგენილია, რომ „დაახლოებით 2005 წლის ივლისის-აგვისტოს თვეში, ზუსტად რიცხვი დაუდგენელია, გ. ო-მა მამასთან – პ. ო-თან ერთად განიზრახა მოტყუებით დაუფლებოდა გარდაბნის რაიონის სოფ. ... მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ 228,32 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც ამავე პერიოდში გარდაბნის რაიონის გამგეობას გამოცხადებული ჰქონდა კონკურსი. თავისი დანაშაულის სისრულეში მოსაყვანად, ამავე გამგეობის ჯერჯერობით დაუდგენელმა მოხელეებმა მათ დახმარება აღუთქვეს, რის შემდეგაც გარდაბნის გამგეობაში დაამზადეს მოქალაქე ბ. ს-ის სახელით ყალბი 2005 წლის 26 ივლისით დათარიღებული განცხადება, სადაც მიუთითეს, რომ თითქოსდა ამ უკანასკნელმა 2005 წლის 30 ივნისის გაზეთ „24 საათში“ შეიტყო აუქციონის გამოცხადების შესახებ და სურვილი გამოთქვა მასში მონაწილეობაზე. ამის შემდეგ ბ. ს-ის სახელით ასევე ყალბად დაამზადეს საკონკურსო განაცხადი და 2005 წლის 5 აგვისტოს №131 დადგენილებით კონკურსში გამარჯვებულად გამოაცხადეს მოქალაქე ბ. ს-ი, რომელსაც ამავე დადგენილებით თითქოსდა იჯარით უნდა გადასცემოდა გარდაბნის რაიონი, სოფ. ... მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არასებულები 228, 38 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ქმედებისათვის საბოლოო კანონიერი

სახის მიღების მიზნით, 2006 წლის 3 თებერვალს ბ. ს-ის სახელით გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, ხოლო მას შემდეგ, რაც იგი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, იმავე წლის აპრილის თვეში გ. ო-მა და პ. ო-მა ბ. ს-ი წაიყვანეს ნოტარიუსთან, სადაც ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მიაცემინეს თანხმობა იჯარის ხელშეკრულებაში ვალდებული პირის შეცვლაზე გ. ო-ის სასარგებლოდ, რაზედაც შედგა 2006 წლის 4 აპრილით დათარიღებული სანოტარო აქტი №1-1418. მას შემდეგ რაც გ. ო-ს ხელთ ჰქონდა სანოტარო აქტი, 2006 წლის 25 აპრილს გარდაბნის რაიონის გამგეობასთან გააფორმა საიჯარო ხელშეკრულება ზემოაღნიშნულ მიწაზე, რომლის საფუძველზეც 2007 წლის 14 სექტემბერს სახელმწიფო ქონებისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოში მიიღო საკუთრების უფლება, რითაც თავისი დანაშაულებრივი განზრახვა მოიყვანა სისრულეში და სახელმწიფოს მიაყენა დიდი ოდენობით მატერიალური ზიანი. 2011 წლის 3 თებერვალს ბრალდებულ გ. ო-თან დაიდო საპროცესო შეთანხმება ბრალზე გარიგების ფორმით, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, სსკ-ის 106-ე მუხლში 2010 წლის 24 სექტემბრის კანონით შეტანილი ცვლილების შედეგად სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ აქტს არ აქვს პრეიუდიციული ძალა, თუმცა აღნიშნული არ გამორიცხავს სისხლის სამართლის საქმესთან დაკავშირებით მიღებული პროცესუალური აქტების მტკიცებულებად მიღებისა და მათი სხვა მტკიცებულებებთან ურთიერთშეჯერებით შესაბამისი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას. სასამართლოს არ ერთმევა შესაძლებლობა იმსჯელოს განაჩენზე, როგორც წერილობით მტკიცებულებაზე და გაიზიაროს მასში ასახული გარემოებები. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2007 წლის 14 სექტემბერს სახელმწიფო ქონებისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს №1218 ოქმი, რომელიც საფუძველად დაედო გ. ო-ის საკუთრებად 2007 წლის 20 სექტემბერს განხორციელებულ 1 292 256. 00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, საკადასტრო კოდით – ... ( წინა საკადასტრო კოდი ...); გ. ო-ის სახელზე 2007 წლის 20 სექტემბრის 644 622.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, საკადასტრო კოდით – ... ( წინა საკადასტრო კოდი ...) მიღებულია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, რომლებიც საქმეში არსებული სისხლის სამართლის განაჩენის შესაბამისად, გამოტანილია ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე, კერძოდ, სისხლის სამართლის საქმეზე დადგენილ გარემო-

ებად არის მიჩნეული, რომ გ. ო-მა მამასთან პ. ო-თან ერთად ყალბი დოკუმენტების გზით 2005 წლის 5 აგვისტოს №131 დადგენილებით კონკურსში გამარჯვებულად გამოაცხადეს მოქალაქე ბ. ს-ი, რომელსაც ამავე დადგენილებით თითქოსდა იჯარით უნდა გადასცემოდა გარდაბნის რაიონის სოფ. ... მდებარე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 228,38 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, საბოლოოდ კანონიერი სახის მიღების მიზნით 2006 წლის 3 თებერვალს ბ. ს-ის სახელით გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, ხოლო მას შემდეგ, რაც იგი დარეგისტრირდა საიჯარო რეესტრში, 2006 წლის 4 აპრილის №1-1418 სანოტარო აქტის შესაბამისად, ბ. ს-მა გამოთქვა თანხმობა იჯარის ხელშეკრულებაში ვალდებული პირის შეცვლაზე გ. ო-ის სასარგებლოდ, ამის შემდეგ 2006 წლის 25 აპრილს გარდაბნის რაიონის გამგეობასთან გააფორმა საიჯარო ხელშეკრულება ზემოაღნიშნულ 228, 32 ჰა მიწაზე, რომლის საფუძველზეც 2007 წლის 14 სექტემბერს სახელმწიფო ქონებისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს №1218 ოქმით სისრულეში მოიყვანა თავისი განზრახვა, ანუ აღნიშნული ოქმის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა გარდაბნის რ/ნ-ის სოფ. ... მდებარე 228,32 ჰა მიწის ნაკვეთი. ბრალზე საპროცესო შეთანხმებით მოსარჩელე გ. ო-ი დაეთანხმა სისხლის სამართლის საქმეზე დადგენილ გარემოებებს.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ აქტის კანონიერება უნდა შეფასდეს მხოლოდ მისი გამოცემის დროს არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე და აღნიშნულთან მიმართებაში განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამონიშნავს, 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, შებოჭილი არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს სსსკ-ის 385.2



მუხლის შესაბამისად, სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა თავად გადაეწყვიტა დავა და არ გამოყენებინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლი. სააპელაციო სასამართლომ საქმის გამოსაკვლევ გარემოებათა მითითების გარეშე დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მაშინ, როდესაც სახეზეა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული განაჩენი და საქმის მასალებიდან გამომდინარეც, დასტურდება, რომ გ. ო-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი ანუ უფლებადამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შექმნის დამადასტურებელი 2007 წლის 14 სექტემბრის №1218 ოქმი, რომლის თანახმადაც „სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ„ საქართველოს კანონის შესაბამისად 2006 წლის 25 აპრილის №114 საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე გ. ო-მა შეიძინა გარდაბნის რაიონში, სოფ.... ტერიტორიაზე მდებარე 228, 32 ჰა მიწის ნაკვეთი, (სარეგისტრაციო კოდი №...) საქმეში არსებული განაჩენით კი დასტურდება, რომ გ. ო-ის ბრალი ედება სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის თაღლითური გზით მისაკუთრებაში და ყალბი დოკუმენტების საფუძველზე გამოცემული სარეგისტრაციო წარმოების დროს წარდგენილი უფლებადამდგენი დოკუმენტის გამოყენებით თავისი დანაშაულებრივი განზრახვა მოიყვანა სისრულეში.

ამდენად, ამ ვითარებაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრული სასამართლო გადაწყვეტილების სახის (დავის გადაუწყვეტლად აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხისთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება) გამოყენება განსახილველ საქმეში არასწორია და ვერ პასუხობს მართლმსაჯულების ამოცანას: მხარეთა შორის არსებული კონფლიქტის მოგვარება – გადაწყვეტას, როდესაც საქმეში არსებობს სისხლის სამართლის განაჩენი, რომლითაც გ. ო-ი, ცნობილ იქნა დამნაშავედ სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლსაწინააღმდეგო, თაღლითური გზით მითვისებაში. ამასთან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმიტომ უთხრა უარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რომ გ. ო-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები ფარავს ქ. რუსთავის ადგილობრივი

თვითმმართველობის მიერ 1993-1997 წ.წ. მიწის რეფორმის მიმდინარეობისას განაწილებულ მიწის ნაკვეთებს, ხოლო რომელიც არ არის განაწილებული და თავისუფალია მასზე წარმოდგენილი არ არის ცალკე აზომვითი ნახაზები, სააპელაციო სასამართლომ ისე დაუბრუნა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმე ხელახლა განსახილველად, რომ არ გამოუკვლევია განმცხადებლის მიერ რა დოკუმენტები იქნა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, მით უფრო იმ პირობებში როცა საქმეში წარმოდგენილია ზემოაღნიშნული განაჩენი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი თავად დაადგინოს ახალი ფაქტობრივი გარემოებები და შეაფასოს ახალი მტკიცებულებები. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე უნდა დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რა დროსაც უნდა ისარგებლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით, შეაგროვოს და გამოითხოვოს მტკიცებულებები.

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

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ 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 მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი სასამართლოს განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯების მხარეთა შორის განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთზე რეესტრის ჩანაწერთა  
კონკურენცია და საკუთრების უფლება**

**განჩინება**

№ბს-193-189(2კ-15)

24 სექტემბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2014 წლის 14 თებერვალს რ. შ-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 „ს. ფ-სა“ და შპს „...“ (შპს „პ...“ უფლებამონაცვლე) მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2002 წლის 23 ოქტომბრიდან რ. შ-ა ფლობს ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... 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 12 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, 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, რ. შ-ას დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა ახალი კორექტირებული საკადას-

ტრო აზომებითი ნახაზის წარუდგენლობის გამო.

2014 წლის 21 იანვარს რ. შ-ამ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლის 2014 წლის 6 თებერვლის გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის მითითებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემების თანახმად, მის საკუთრებად რიცხული მიწის ნაკვეთის ნაწილი 2009 წლის 13 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 „ს. ფ-ს“, ხოლო სს „ს. ფ-ს“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №D127-PR-35 გადაწყვეტილების საფუძველზე უძრავი ქონების ნაწილი გადაეცა შპს „პ...“.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163 მიმართვის; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების; სს „ს. ფ-ს“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №D127-PR-35 გადაწყვეტილების; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 20 ნოემბრის №...; უძრავი ქონების სს „ს. ფ-ს“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 8 აგვისტოს №...; უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 დეკემბრის №..., 2014 წლის 13 იანვრის №..., სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს განჩინებით მოცემულ საქმეს ცალკე წარმოებად გამოეყო მოთხოვნები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012

წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების; სს „ს. ფ-ს“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №D127-PR-35 გადაწყვეტილების, უძრავი ქონების სს „საპარტნიორო ფონდის“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 8 აგვისტოს №... და უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით რ. შ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქვემოთ მითითებული სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის №... გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილება რ. შ-ას საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთის (ზედდების) ნაწილში; 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 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება; მოპასუხეებს – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალებათ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე სადავო საკითხებთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2002 წლის 23 ოქტომბერს საკომლო სიის საფუძველზე (№1937) რ. შ-ამ საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა 1150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით (საკადასტრო კოდი ...).

2013 წლის 9 დეკემბერს რ. შ-ამ მის საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტების მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია. დაინტერესე-

ბულმა პირმა წარადგინა საკადასტრო აზომებით ნახაზის ელექტრონული ვერსია.

აღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2013 წლის 12 დეკემბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნივთის მონაცემებთან და განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარდგენა.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილებით რ. შ-ას განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი სამართლებრივი აქტია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/163 მიმართვა წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან სწორედ მის საფუძველზე დარეგისტრირდა სადავო უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

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

სი ტერიტორიული ორგანოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლით დაწესებულია დაინტერესებული პირის უფლება გაასაჩივროს ადმინისტრაციულ ორგანოში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც პირდაპირი და უშუალო ზიანი ადგება პირის კანონიერ ინტერესს. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო იმ შემთხვევაში მსჯელობს ადმინისტრაციულ საჩივარზე, თუ არსებობს ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს ან თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაიონული სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე 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.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებს 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. ადმინისტრაციულ ორგანოს შპს „პ...“ და სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცი-



ციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლების თანახმად, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის 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.

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 იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 10.1 მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემის და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე, ხოლო ინსტრუქციის 58.2 მუხლის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს 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.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ რ. შ-ას სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ

ითვალისწინებდა რეგისტრაციისათვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. საქართველოს პრეზიდენტის 1991 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. სსენებული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება, რომლის საფუძველზე გაცა მოსარჩელის სახელზე მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობები, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

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 რ. შ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა, არ არსებობს სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის 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.

ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა. არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა რ. შ-ას სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იმავე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამოორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამოორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსარეო სამმართველოს №2-16/163 მიმართვის საფუძველზე, რომელიც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის 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.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, როგორც სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, ისე რ. შ-ას საკუთრების მონაცემების დაზუსტებაზე უარის თქმისას, 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.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო მიმართვის ნაწილში აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს. სამინისტრომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართვის შედგენამდე, ასევე ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო მინის ნაკვეთის სახელმწიფოზე რეგისტრაციამდე (რ. შ-ს საკუთრებაში არსებული სააგენტოს მინის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში) უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს დაინტერესებული პირი – რ. შ-ა, მისცეს მას საკუთარი აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება სადავო მინის ნაკვეთის (რ. შ-ას ნაწილში) სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით რ. შ-ას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება.

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

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 ნოემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორების მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია სამართლებრივი თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. რ. შ-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. შესაბამისად, შეუძლებელია ერთსა და იმავე ქონებას ორი სხვადასხვა საკადასტრო კოდი ჰქონდეს მინიჭებული.

კასატორმა – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ დამატებით მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, 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 პირისგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვივებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული და თუ მყიდველი კეთილსინდისიერად დაეყრდნო საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას, მაშინ თვით ამ მონაცემების მცდარობის შემთხვევაშიც კი კანონმდებელი წინა პლანზე აყენებს კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს, რაც თავის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის გარანტიაა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 16 აპრილის 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 25 ივნისის 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, 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 ორივე ინსტანციის 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 იდენტიფიკაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ საკასაციო სასამართლოს გადანყევტილებებში 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 გადანყევტისათვის, არ გამოიყენეს კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინათ და გამოიყენეს კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინათ, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რაც საქარ-

თველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ პროცესუალურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალების თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომლითაც 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 6 თებერვლის №... გადაწყვეტილება რ. შ-ას საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 12 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ; 2014 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალებათ საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2002 წლის 23 ოქტომბერს საკომლო სიის საფუძველზე (№1937) რ. შ-ამ საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 1150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით (საკადასტრო კოდი ...).

2013 წლის 9 დეკემბერს რ. შ-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 12 დეკემბრის №...

გადანყვეტილებით 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. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 იანვრის №... გადანყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა ახალი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარუდგენლობის გამო.

აღნიშნული გადანყვეტილება რ. შ-ამ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 თებერვლის გადანყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ 2009 წლის 20 ნოემბერს ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა სახელმწიფო 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. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2012 წლის 8 აგვისტოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების საფუძველზე დარეგისტრირდა სს „ს. ფ-ს“ საკუთრებად, ხოლო სს „ს. ფ-ს“ 2012 წლის 22 აგვისტოს პარტნიორის №D127-PR-35 გადანყვეტილების საფუძველზე 2012 წლის 6 ოქტომბერს უძრავი ქონება შპს „პ...“ (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 დეკლარაციითა“ 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 სა-



კუთრების 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 რამოდენიმე 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 ზედმიწევნითი 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, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311<sup>1</sup>-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 3-ე 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 რეგისტრაციის 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 რ. შ-ას მიერ 2013 წელს წარდგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით გამოიწია ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო ინდივიდუალურ 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 შპს „პ...“.

სააპელაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელმაც ბათილად ცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსახური 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, 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 შემქმნებზე 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 სა-

ხელმწიფოდან კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის – სს „საპარტნიორო ფონდისათვის“, ხოლო შემდგომ შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და კვლავ სს „ს. ფ-სათვის“ 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 „ს. ფ-ს“. „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 „ს. ფ-ს“ პარტნიორთა 2012 წლის 22 აგვისტოს №127პრ35 გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება შეტანილ იქნა შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) კაპიტალში, ხოლო დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება კვლავ სს „ს. ფ-ს“ ეკუთვნის.

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 საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქ-

ტის 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 სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს რ. შ-ას სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტიურობა, რის შედეგადაც უნდა დადგინდეს რ. შ-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 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 რეგისტრის 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 რეეს-

ტრში 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 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 მიწის 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 დაუზუსტებული 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 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 საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დაუბლირებისაგან.

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 რამოდენიმე პირზე და კანონიერ ძალაშია მათი უფლების დამდგენი შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობები. ასეთ შემთხვევას აქვს ადგილი შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

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 გამომცემა – 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 განჩინებით, რომლითაც უცვლელი დარჩა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და რომლის თანახმად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო სა-



კითხის 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, სამართლებრივი ნონსენსი შეიქმნა, რამდენადაც მიღებული გადაწყვეტილებით გაბათილებულია სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისი რეგისტრაცია, მაშინ როდესაც უძრავი ქონების შემდგომი განკარგვის აქტები 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 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 მუხლით და

### **და ა დ ბ 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 14 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საიჯარო მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის  
ნესით პრივატიზება**

**განჩინება**

№ბს-366-355(2კ-13)

17 დეკემბერი, 2015 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე; მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ვ. როინიშვილი**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2011 წლის 16 დეკემბერს გ. ნ-მა სარჩელით მიმართა თბილი-  
სის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლე-  
გიას მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი  
განვითარების სამინისტროს, საქართველოს ეკონომიკისა და  
მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამცხე-ჯავახეთის სამ-  
ხარეო სამმართველოსა და მესამე პირის ა. ი-ის მიმართ. მოსარ-  
ჩელემ სარჩელით მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკისა და  
მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების  
აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო  
სამმართველოს 2008 წლის 22 სექტემბრის მიწისა და სხვა უძ-  
რავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმისა და სა-  
ქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინის-  
ტროს 2011 წლის 17 ნოემბრის №1-1/2397 ბრძანების ბათილად  
ცნობა.

მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ გ. ნ-სა და სახელმწიფოს შო-  
რის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის პირობების თა-  
ნახმადაც, გ. ნ-ს იჯარის ნესით 10 (ათი) წლის ვადით გადაეცა  
სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 350 (სამას ორმოცდაა-  
თი) ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-  
ვეთი, მდებარე ნინოწმინდის რაიონში, ... მასივი. იჯარით გაცე-  
მული მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის მიზნით მოქმედი კანონ-  
მდებლობის შესაბამისად 2011 წლის 13 აპრილს მიმართეს სა-  
ქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინის-  
ტროს, სამცხე-ჯავახეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა

და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს. სამმართველოს სა-  
პასუხო წერილიდან გაირკვა, რომ სახელმწიფოს მიერ გ. ნ-ისათ-  
ვის იჯარის წესით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, კერ-  
ძოდ, 100 (ასი) ჰექტარი პრივატიზებული იყო და იგი 2008 წლის  
22 სექტემბერს შეძენილი აქვს მოქალაქე ა. ი-ს, შესაბამისად,  
სამმართველომ აღნიშნული მიზეზით უარი განუცხადა გ. ნ-ს  
პრივატიზაციაზე. პრივატიზაციაზე უარი გაასაჩივრეს ეკონო-  
მიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში და მინისტრის  
მოადგილის 2011 წლის 17 ნოემბრის №1-1/2397 ბრძანებით უა-  
რი ეთქვათ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით გ. ნ-ის  
სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სა-  
აპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა გ. ნ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილე-  
ბით გ. ნ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;  
გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება სა-  
ქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს  
სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამ-  
ცხე ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული 2008  
წლის 22 სექტემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის  
დამადასტურებელი №220 ოქმისა (... , ... მასივ 2-ში მდებარე 100  
ჰა. მიწის ნაკვეთის ა. ი-ისათვის გადაცემის ნაწილში) და საქარ-  
თველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს  
2011 წლის 17 ნოემბრის ბრძანება №1-1/2397 ადმინისტრაციუ-  
ლი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ბათი-  
ლად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში; ამ ნაწილში მიღებულ იქ-  
ნა ახალი გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი საქარ-  
თველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სა-  
ხელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯა-  
ვახეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 22 სექტემბრის  
მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი  
№220 ოქმი ..., ... მასივ 2-ში მდებარე 100 ჰა. მიწის ნაკვეთის ა. ი-  
ისათვის გადაცემის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი საქარ-  
თველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს  
2011 წლის 17 ნოემბრის ბრძანება №1-1/2397 ადმინისტრაციუ-  
ლი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; თბილი-  
სის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლე-  
გიის 2012 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება მოპასუხე მხარი-

სათვის ქმედების დავალდებულების, კერძოდ, გ. ნ-ისათვის, მისთვის საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად გადაცემული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემის შესახებ, დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო პალატამ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული 2008 წლის 22 სექტემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის №220 (100 ჰა მიწის ნაკვეთის ნაწილში) და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 17 ნოემბრის ბრძანების №1-1/2397 ბათილად ცნობა. 2002 წლის 16 ივლისს გ. ნ-სა და სახელმწიფოს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, გ. ნ-ს იჯარის წესით 10 წლის ვადით გადაეცა, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 350 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ნინოწმინდის რაიონში, ... მასივი 2. აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2006 წლის 18 სექტემბერს, საკადასტრო კოდიტით №... სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. დაუშვებელია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზება. თუ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი შედგება რამდენიმე, ერთმანეთისაგან სივრცობრივად/გეოგრაფიულად დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთისაგან, მოიჯარეს უფლება აქვს,

გამოისყიდოს სასურველი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები). სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) ნაწილის პრივატიზების შემთხვევაში დარჩენილ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთებზე) საიჯარო ხელშეკრულება უქმდება და იგი (ისინი) გაიყიდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისათვის ამ კანონით დადგენილი წესით. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტით, თუ მოიჯარე არ მიმართავს შესაბამის ორგანოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მაშინ ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები) გაიყიდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისათვის ამავე კანონით დადგენილი წესით. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის მოიჯარემ განცხადებით უნდა მიმართოს სამინისტროს, მის შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ან სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედ აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის ორგანოს არა უგვიანეს 2011 წლის 1 მაისისა. ის გარემოება, რომ გ. ნ-თან დადებულია საიჯარო ხელშეკრულება და ეს ხელშეკრულება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, დადგენილია საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით. პალატამ ასევე მიუთითა, რომ დასახელებული ხელშეკრულება მოცემულ საქმეზე სადავოდ გამხდარი არ არის, ამიტომ პალატამ ვერ გაიზიარა ა. ი-ის პოზიცია იმის შესახებ, რომ გ. ნ-თან დადებული იჯარის ხელშეკრულება უკანონოა. აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის და ამასთან, მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ასევე მესამე პირთან დადებუ-

ლი პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რომლის კანონიერებაც უნდა შეამოწმოს სააპელაციო სასამართლომ აპელაციის ფარგლებში. ასევე უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ გ. ნ-ს დაცული აქვს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის, როგორც მოიჯარის მიერ, სამინისტროსათვის განცხადებით მიმართვის ვადა. სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ა. ი-ს სადავო პრივატიზაციის ოქმით მიეყიდა იმ მიწის ნაწილი, რომელზეც იჯარის ხელშეკრულება გააჩნდა და სათანადო წესით ჰქონდა რეგისტრირებული გ. ნ-ს. აღნიშნული დასკვნის საფუძველს სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საქმეში წარმოდგენილი სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილების ასლი, რომლითაც დასტურდება, რომ ა. ი-მა 2011 წლის 11 იანვარს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნინოწმინდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე ... მასივი 2. აღნიშნული 2011 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მისი ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, კერძოდ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან, საკადასტრო კოდით ..., რომლის მოიჯარე იყო გ. ნ-ი და განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა. ამდენად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ დასახელებულ მიწის ნაკვეთებს სხვადასხვა საკადასტრო კოდი ჰქონდათ მინიჭებული, არ იძლევა დასკვნის საფუძველს, რომ ეს სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნინოწმინდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 16 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების

შენწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. სადავო მინის შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გამოცემის დროისათვის მოქმედებდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 8 ივლისის კანონი, რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2010 წლის 21 ივლისის კანონით. ეს კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. დასახელებული კანონის მეორე მუხლის მე-2 პუნქტით, კანონის შესაბამისად, პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, სპეციალური აუქციონი ესაა აუქციონის ფორმა, რომლის მონაწილეთა მიერ ქონების შესასყიდი ფასის შეთავაზება ხდება ერთჯერადად, წერილობითი სახით. ამ ფორმის აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვთ კონკრეტული ადმინისტრაციული ერთეულის – დასახლების (სოფლის, დაბის, ქალაქის) ან დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში საკომლო წიგნში აღრიცხულ ან/და პირადობის მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საქართველოს მოქალაქეებს. საკომლო წიგნში აღრიცხვა დასტურდება ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ გაცემული ცნობით ან საკომლო წიგნიდან ამონაწერით. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით, სპეციალური აუქციონით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამდენად, არსებობს კანონის დათქმა იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელიც უნდა გაიყიდოს სპეციალური აუქციონის წესით, არ უნდა იყოს გაცემული იჯარით. ის გარემოება, რომ დასახელებული მიწის ნაკვეთი სპეციალური აუქციონის წესითაა შეძენილი, სადავო არ არის. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა კანონის დარღვევას, რაც გასაჩივრებული აქტის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრად

დი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 22 სექტემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმის ... მდებარე, ... მასივ 2-ში, 100 ჰა მიწის ნაკვეთის ა. ი-ისათვის გადაცემის ნაწილში, ბათილად ცნობის საფუძველად იქნა მიჩნეული. მოცემულ შემთხვევაში, ცალსახად დადასტურებულად იქნა მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონის დარღვევა, კერძოდ, სპეციალური აქციონის წესით მესამე პირზე – გ. ნ-ზე იჯარის წესით გაცემული მიწის ნაკვეთის ა. ი-ზე გასხვისება. დავის საგანს წარმოადგენს ასევე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 17 ნოემბრის ბრძანება №1-1/2397 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება ბათილად უნდა ეცნო იგივე საფუძვლებზე მითითებით, რაც მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გაცემული 2008 წლის 22 სექტემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმის (... , ... მასივ 2-ში მდებარე 100 ჰა მიწის ნაკვეთის ა. ი-ისათვის გადაცემის ნაწილში) ბათილად ცნობის შესახებ. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით გადაცემის დავალდებულების ნაწილში, ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა სწორად არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლის შესაბამისადაც, თუ მოიჯარე არ მიმართავს შესაბამის ორგანოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მაშინ ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები) გაიყიდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისათვის ამავე კანონით დადგენილი წესით. სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როცა იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომლის საკუთრებაში გადაცემასაც, პირდაპირი მიყიდვის წესით, ითხოვდა მოსარჩელე, რეგისტრირე-



ბული იყო სხვის საკუთრებად, არ არსებობდა გ. ნ-ის განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი. ამ ეტაპზე, აღნიშნული საკითხი წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა. ი-მა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო საკასაციო საჩივარში მიუთითებს, რომ სადავო სამართალურთიერთობის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის მოიჯარემ განცხადებით უნდა მიმართოს სამინისტროს, მის შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ან სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედი აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის ორგანოს, შესაბამისი რაიონის გამგეობის დადგენილების გამოცემიდან 2011 წლის 1 მაისამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც გამგეობის დადგენილებით გათვალისწინებული საიჯარო ვადა ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული საიჯარო ხელშეკრულების შემთხვევაში 10 წელი გავიდა 2010 წლის 10 აგვისტომდე. მოცემულ შემთხვევაში, გ. ნ-მა 2011 წლის 1 მაისამდე მიმართა განცხადებით სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა საიჯარო მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება, მაგრამ მას ვინაიდან, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 29 აპრილის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გაუსაჩივრებია, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გ. ნ-ს არ გააჩნია კანონიერი ინტერესი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2008 წლის 28 სექტემბრის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების შეძე-

ნის დამადასტურებელი №220 ოქმისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 17 ნოემბრის №1-1/2397 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში. კასატორის მოსაზრებით სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ისე მოხდა გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობა, რომ სასამართლოს არ გაურკვევია არსებობდა თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი გასაჩივრებული აქტების მიმართ, რადგან გ. ნ-ს იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის უფლებამოსილება არ გააჩნია, რადგან კანონი მას ასეთ უფლებას ანიჭებდა 2011 წლის 1 მაისამდე, რასაც თვითონ სააპელაციო სასამართლოც ადასტურებს გადაწყვეტილებაში და აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებული საკითხი წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 2 აგვისტოს განჩინებით ხარვეზის შვესების ვადის დარღვევის გამო განუხილველი დარჩა ა. ი-ის საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 25 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დაინიშნა საქმის მხარეთა დასწრებით განხილვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 თებერვლის საოქმო განჩინებით საქმის წარმოება შეჩერდა მესამე პირის ა. ი-ის გარდაცვალების გამო უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

2014 წლის 23 სექტემბერს ალ. ი-ის, ა. ი-ისა და ე. ი-ის წარმომადგენელმა მ. ე-მა განცხადებით მომართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს, წარმოადგინა 2014 წლის 22 აპრილს გაცემული სამკვიდრო მონაძლეობა და მიუთითა, რომ სამკვიდრო მონაძლეობის თანახმად, 2013 წლის 10 ოქტომბერს გარდაცვლილი ა. ი-ის მემკვიდრეებად ცნობილნი არიან მისი შვილი-ალ. ი-ი, შვილიშვილები ა. და ე. ი-ები. მანვე მოითხოვა 2013 წლის 10 ოქტომბერს გარდაცვლილი ა. ი-ის უფლებამონაცვლედ მისი შვილის – ალ. ი-ისა და შვილიშვილების – ა. და ე. ი-ების ცნობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით ალ. ი-ის, ე. ი-ის, ა. ი-ის წარმომადგენლის – მ. ე-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; ადმინისტრაციულ საქმეზე – გ. ნ-ის სარჩე-

ლის გამო მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოსა და მესამე პირის ა. ი-ის მიმართ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 22 სექტემბრის მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 17 ნოემბრის №1-1/2397 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ საქმის წარმოება განახლდა; ა. ი-ის საპროცესო უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაერთნენ მისი მემკვიდრეები – ალ. ი-ი, ე. ი-ი, ა. ი-ი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 თებერვლის საოქმო განჩინებით საქმის განხილვა გადაიდო ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2002 წლის 16 ივლისს, გ. ნ-სა და სახელმწიფოს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების თანახმად, გ. ნ-ს იჯარის წესით 10 წლის ვადით გადაეცა, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული 350 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ... რაიონში, ... მასივი 2. იჯარის ხელშეკრულება გ. ნ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2006 წლის 18 სექტემბერს, დაუზუსტებელი ფართით 3499999.00, საკადასტრო კოდით №... გ. ნ-მა 2011 წლის 13 აპრილს განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა საიჯარო მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება, რაზედაც სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 29 აპრილის №342 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით უარი

ეთქვა, ვინაიდან გ. ნ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ფართის ნაწილი 100 ჰა. შესყიდული ჰქონდა ა. ი-ს, სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 22 სექტემბრის №219 და №220 მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმებით. გ. ნ-ს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 29 აპრილის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გაუ-საჩივრებია.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2008 წლის 28 სექტემბრის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმის შესაბამისად, ა. ი-ს გადაეცა ..., ... მასივ 2-ში მდებარე 534,53 ჰა. მიწის ნაკვეთი. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2008 წლის 28 სექტემბრის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმის საფუძველზე, 2009 წლის 10 აპრილს, ა. ი-ის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება, მდებარე ... რაიონი, ... მასივი 2. დაუზუსტებელი ფართი 5346300.0 კვ.მ, საკადასტრო კოდით №.... 2011 წლის 2 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, დედოფლისწყაროს რაიონის, სოფელ ... მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით 95001.00 კვ.მ მესაკუთრედ მითითებული არის ა. ი-ი. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სამეურნეო დამხმარე ნაგებობების ან/და მრავალწლიანი ნარგავების ნასყიდობის №427 ხელშეკრულება, დამონმების თარიღი 2011 წლის 27 მაისი. ა. ი-მა 2011 წლის 11 იანვარს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნინოწმინდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე ... .. მასივი 2. სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომებითი ნახაზის მი-

ხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მისი ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, კერძოდ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთთან, საკადასტრო კოდით ..., რომლის მოიჯარე იყო გ. ნ-ი და განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნინონმინდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 16 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ გ. ნ-მა 2011 წლის 13 მაისს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო ტერიტორიული ორგანოს 2008 წლის 28 სექტემბრის მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც გადაფარვა ხდებოდა გ. ნ-ის მიერ იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთთან. ადმინისტრაციული წარმოების დროს სამინისტროს მიერ ვერ იქნა მოძიებული ნინონმინდის რაიონის გამგეობის დადგენილება, რომლითაც გ. ნ-ზე იჯარით იქნა გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართი. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 17 ნოემბრის ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო, როგორც გ. ნ-ის იჯარის ხელშეკრულება, ასევე ა. ი-ის საკუთრების უფლება, სხვადასხვა საკადასტრო კოდით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე მიუთითა, რომ გ. ნ-ის მიერ საჯარო რეესტრში საიჯარო უფლება დარეგისტრირდა 2006 წელს, ხოლო ა. ი-ის მიერ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2009 წელს, თუმცა ფართების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში ფართების გადაფარვის პრობლემა არ წარმოშობილა. საჩივარზე წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა ა. ი-ის მიერ შეძენილი და გ. ნ-ის მიერ იჯარით აღებული ფართების იდენტურობის საკითხი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონ-

სტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება ალიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად ალიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> 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 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის შინაარსიდან. ანუ დაინტერესებული მხარის განცხადების საფუძველზე შესაძლებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა თუ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტები გამოცემული იყო „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის დარღვევით. რამდენადაც, ა. ი-ის სახელზე სპეციალური აუქციონით პრივატიზებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, სასამართლომ ბათილად ცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 22 სექტემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმი ..., ... მასივ 2-ში მდებარე 100 ჰა. მიწის ნაკვეთის ა. ი-ისათვის გადაცემის ნაწილში და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 17 ნოემბრის ბრძანება №1-1/2397.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის მოიჯარემ განცხადებით უნდა მიმართოს სამინისტროს, მის შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ან სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედ აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის ორგანოს არა უგვიანეს 2011 წლის 1 მაისისა. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისადაც, თუ მოიჯარე არ მიმართავს შესაბამის ორგანოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, მაშინ ამ კანონის 47-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები) გაიყიდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისათვის ამავე კანონით დადგენილი წესით. ამასთანავე, სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებუ-

ლი იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის მოიჯარემ განცხადებით უნდა მიმართოს სამინისტროს, მის შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ან სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედ აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის ორგანოს, შესაბამისი რაიონის გამგეობის დადგენილების გამოცემიდან 2011 წლის 1 მაისამდე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გამგეობის დადგენილებით გათვალისწინებული საიჯარო ვადა ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული საიჯარო ხელშეკრულების შემთხვევაში 10 წელი გავიდა 2010 წლის 10 აგვისტომდე“.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით მართებული იქნებოდა, რომ არა იჯარით გადაცემული მიწის პრივატიზებაზე გ. ნ-ის უფლებაში არსებული ხარვეზი. რამდენადაც, სასამართლო ..., ... მასივ 2-ში მდებარე 100 ჰა. მიწის ნაკვეთის ა. ი-ისათვის გადაცემის ნაწილში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 22 სექტემბრის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №220 ოქმის ბათილად ცნობის საკითხის გადაწყვეტისას ვალდებული იყო ემსჯელა გ. ნ-ისათვის იჯარით გადაცემული მიწის პრივატიზაციის შესაძლებლობაზე იმ ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რომ გ. ნ-მა 2011 წლის 1 მაისამდე – 2011 წლის 13 აპრილს მიმართა განცხადებით სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა საიჯარო მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება, რაზეც უარი ეთქვა 2011 წლის 29 აპრილის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. იჯარით გადაცემული მიწის პრივატიზებაზე უარის თქმის



შესახებ აქტი გ. ნ-ს არ გაუსაჩივრებია და კანონიერ ძალაშია შესული. ამდენად, გ. ნ-მა დაკარგა მისთვის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაციის კანონით მინიჭებული უფლება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 ა. ი-ის სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტიურობა, რის შედეგადაც უნდა დადგინდეს ა. ი-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილის იდენტიურობა სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ და გ. ნ-ზე იჯარით გაცემულ უძრავ ქონებასთან, ხოლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად სასამართლომ უნდა მისცეს მათ შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება. იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ საიჯარო მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზებაზე გ. ნ-ისთვის უარის თქმის შესახებ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამცხე-ჯავახეთის სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 29 აპრილის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ გასაჩივრებულა და შესაბამისად, შეფასებას საჭიროებს გ. ნ-ის უფლება იჯარით გადაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების შესაძლებლობაზე. ამასთან, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, გარკვევას საჭიროებს გ. ნ-ის უფლება, რამდენად არის დაცვის ღირსი უფლება ა. ი-ის მემკვიდრეების საკუთრების უფლებასთან შედარებით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით მოცემულ შემთხვევაში გ. ნ-ის მოთხოვნის საფუძველზე არ არსებობდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოცემული საქმის განხილვისას არ გაითვალისწინა

ზემოაღნიშნული, ამ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რომელთა ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევა და ობიექტური სამართლებრივი შეფასება აუცილებელია წინამდებარე დავის სწორად გადაწყვეტისათვის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება (განჩინება) ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების (განჩინების) დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ, ზემოხსენებულის გათვალისწინებით, ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, იმსჯელოს

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლებზე და სრულყოფილად ადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რისთვისაც სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## საკიბელო

### 1. უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელობა

მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დადასტურების საფუძველი .....	3
აეტოფარეხით მართლზომიერი მფლობელობა .....	20

### 2. საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაციის კანონიერება

საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერის ბათილად ცნობა .....	35
საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერება .....	56
საჯარო რეესტრში საცხოვრებელი ბინის რეგისტრაციის გასაჩივრება .....	78
საცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემა .....	101
კანონიერი მოსარგებლისათვის ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა .....	114

### 3. მიწის რეგისტრაციის კანონიერება

საჯარო რეესტრში მიწის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი .....	127
მიწის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი .....	160
მიწის ნაკვეთზე რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენცია და საკუთრების უფლება .....	180
საიჯარო მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება .....	202