

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-367-363(კ-12)).

სასამართლო პრაქტიკაში გახშირებულია დავები, რომლებიც უკავშირდება უძრავი ქონების რეგისტრაციას ახალ კოორდინატთა სისტემაში გადასვლასთან დაკავშირებით, რაც იწვევს ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვას. გადაფარვებთან დაკავშირებულ დავებში სამ სუბიექტს ვხვდებით, ერთი მხრივ მესაკუთრე, რომლის სახელზეც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი; მეორე მხრივ ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრი ახდენს კონკრეტული მიწის თვითმმართველ ერთეულზე აღრიცხვას და საჯარო რეესტრი, რომელიც მითითებულ მიწაზე არეგისტრირებს მესამე პირის საკუთრების უფლებას. მესაკუთრეები, რომლებიც თავიანთ დაუზუსტებელ რეგისტრაციაზე მითითებით მიწაზე საკუთრების უფლების დაცვას ცდილობენ, საჯარო რეესტრისგან პასუხად იღებენ, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციით მიწის ზუსტი იდენტიფიცირება ვერ ხდება, რის გამოც მიწის ნაკვეთთა ზედღებების დადგენა შეუძლებელია. აღნიშნული შემდგომში საჩივრდება სასამართლოში.

საკასაციო პალატამ განსახილველ დავაში აღნიშნა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული 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 პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის 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. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. განსახილველ საქმეზე დადასტურდა, რომ დაინტერესებულ პირზე ნაკვეთის რეგისტრაციას საფუძველად ედო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა. სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე ხორციელდებოდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე

რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აგრეთვე მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხდება ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

ნუგზარ სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მოსამართლეები: ლევან მურუსიძე, პაატა სილაგაძე

სხდომის მდივანი - ნ. გოგატიშვილი

კასატორი (მოსარჩელე) - ხ. მ-ე, წარმომადგენელი ლ. წ-ი (მინდობილობა 17.01.13წ. N130033842)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – 1) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური, წარმომადგენელი თ. ყ-ა (მინდობილობა 23.01.13წ. N9570); 2) ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, წარმომადგენელი ი. ფ-ი (მინდობილობა 07.09.11წ. N06/112832-8)

მესამე პირი - ქ. თბილისის მერია, წარმომადგენელი ს. ბ-ე (მინდობილობა 29.01.13წ. N06-7/739); დ. ბ-ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.02.12წ. განჩინება

### ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

ხ. მ-ემ 22.08.11წ. სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.02.11წ. N06-8/1578 წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ის არის სოფ. ..., ... მდებარე 0,083ა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომელიც 1998 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2005 წელს დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. 19.05.11წ. ხ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების დაზუსტებული სახით

რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა საქმის წარმოება, რადგან მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ნახაზზე მითითებული საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს. მოსარჩელის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი ნახაზი ასახავდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზუსტ მონაცემებს, რომელიც გადაეცა მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ხ. მ-ემ თავისი უფლების დასაცავად განცხადებით მიმართა საქართველოს პრეზიდენტის ადმინისტრაციასა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, მისი განცხადებები გადაიგზავნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სააგენტომ განცხადებები მიიჩნია ადმინისტრაციულ საჩივრად და 30.06.2011წ. მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, რადგან წარმოების შეჩერებაზე მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოში. ხ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა გადაწყვეტილების გადმოცემა იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელშიც იჭრებოდა მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო-აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთი. სააგენტომ გადმოუგზავნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც მოსარჩელის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება, უფლების რეგისტრაციის საფუძველი არის ქონების მართვის სააგენტოს წერილი (მოთხოვნა). მოსარჩელე თვლის, რომ დაირღვა მისი კონსტიტუციური საკუთრების უფლება, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, ასევე სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მოთხოვნა ნაკვეთის თვითმმართველობის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ არის უკანონო, რის გამო მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 04.03.11წ. წერილის (მოთხოვნის) და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ნაკვეთი საკუთრებაში მას გადაეცა კანონით დადგენილი წესით, თვითმმართველის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართვამდე ქონების მართვის სააგენტოს არ გაურკვევია საქმის გარემოებები. მიუხედავად იმისა, რომ არაერთი წელია ... მოსარჩელეს საკუთრებაში გააჩნია ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებული აქვს საცხოვრებელი სახლი, ნაკვეთს გარშემო არტყავს ღობე მისთვის არ უცნობებიათ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ, წარმოებაში მისი ჩართვის შემთხვევაში ის წარმოადგენდა ნაკვეთის მის საკუთრებაში არსებობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოსარჩელემ მიუთითა აგრეთვე, რომ ნაკვეთზე თვითმმართველობის უფლების რეგისტრაციამდე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია და ასეთის დადგენის შემდეგ უარი უნდა ეთქვა ქონების მართვის სააგენტოსათვის უფლების რეგისტრაციაზე. აღნიშნულის შეუსრულებლობით სარეგისტრაციო სამსახურმა ფაქტიურად ხელყო საკუთრების კონსტიტუციური უფლება.

საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს ქ. თბილისის მერია და დ. ბ-ე საქმეში სასკ-ის 16.2 მუხლით გათვალისწინებულ მესამე პირებად ჩაებნენ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.11წ. გადაწყვეტილებით ხ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. საკადასტრო რუკა არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების, ნაგებობების, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის შესახებ, ასევე ამ მიწის ნაკვეთსა და ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა. შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. გადაწყვეტილება მიღებული იყო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადების, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და წარდგენილი სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.11წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ხ. მ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის 27.01.12წ. ამონაწერის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირებულია დ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.02.12წ. განჩინებით ხ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.10.11წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემოდა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავდა მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, საკადასტრო გეგმა არ გაიცემოდა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელი იყო. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავდა კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნეოდა დაუზუსტებლად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05.10.11წ. N150669 მომართვის თანახმად, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით ხ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკადასტრო ინფორმაცია საჯარო რეესტრში დაცული არ იყო.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში იყო თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და წარდგენილი სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე დაეკმაყოფილებინა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს განცხადება და დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტ ხ. მ-ის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მის საკუთრების უფლებას ადასტურებდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნ. ქ-ის დაზუსტებული მონაცემები, იმ საფუძველით, რომ ნ. ქ-ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N634 აქტში მოსაზღვრე მეზობლად იყო მითითებული. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა 18.12.98წ. N635 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად ხ. მ-ეს ჩრდილოეთით ესაზღვრებოდა ... ქარხანა, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით და დასავლეთით - თავისუფალი ფართობები, ხ. მ-ის მეზობლად არ იყო მითითებული ნ. ქ-ე. ნ. ქ-ის 18.12.98წ. N634 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მოსაზღვრე მხარეები არ ემთხვეოდა ხ. მ-ის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე მხარეებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ნ. ქ-ის მიღება-ჩაბარების აქტში ხ. მ-ის მეზობლად მითითება არ ადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე ხ. მ-ის საკუთრების უფლებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.02.12წ.

განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხ. მ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქმეში მოიპოვება ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების დამდგენი არაერთი მტკიცებულება, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული. ქონების მართვის სააგენტოს კონსტიტუციის და „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ კანონის, სზაკ-ის 95-ე, 96-ე მუხლების საწინააღმდეგოდ მოითხოვა სხვის საკუთრებაში არსებული ქონების რეგისტრაცია. კასატორი არ ეთანხმება აგრეთვე სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო დაერეგისტრირებინა თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, კასატორი უთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია ნაკვეთზე სხვისი უფლების რეგისტრაციის არსებობა. 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. რეესტრმა სხვისი უფლების რეგისტრაცია უნდა დააგინოს არა მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მიხედვით. არ არსებობს ასეთი წესის დამდგენი არც ერთი საკანონმდებლო აქტი.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა და მისმა წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და ქ. თბილისის მერიის წარმომადგენლებმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და მოითხოვეს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, სააპელაციო პალატის განჩინების უცვლელად დატოვება. მესამე პირმა დ. ბ-ემ აღნიშნა, რომ არ არის საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების წინააღმდეგი, მესამე პირმა განმარტა, რომ აუქციონის ჩატარების პროცესში მისთვის ცნობილი გახდა ფართის ხ.მ-ის სახელზე რეგისტრაცია, მაგრამ უარი აუქციონში მონაწილეობაზე ვერ განაცხადა, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში, აუქციონის პირობის თანახმად, ის დაკარგავდა გადახდილი ბეს თანხას.

### **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო   ნ ა წ ი ლ ი :**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობის შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 18.12.1998წ. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N635 აქტის საფუძველზე ხ. მ-ეს გადაეცა 0,083ა. მიწის ნაკვეთი. 30.04.03წ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად ხ. მ-ის სახელზე გაცემულია

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 0,080 ჰა დაუზუსტებელი ფართობით. 28.10.05წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ნაკვეთი ირიცხებოდა ხ. მ-ის სახელზე. 25.02.11წ. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და სოფ. ...., .....“ არსებულ 545 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება მოითხოვა. განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.2011წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მოთხოვნა. საჯარო რეესტრიდან 04.03.2011წ. ამონაწერით უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. ... ,.....“, ნაკვეთი 06/402, დაუზუსტებელი ფართობი 545,00 კვ.მ. აღირიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე. 19.05.11წ. ხ. მ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო სამსახურის 25.05.2011წ. გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო საქმის წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ მიწის ნაკვეთის წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის 27.01.12წ. ამონაწერის თანახმად სადავო ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი ფართობი - 545,00 კვ.მ., მდებარე : ქ. თბილისი, სოფ. ...., .....“) დარეგისტრირებულია დ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ხ. მ-ის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 18.12.1998წ. გაცემული №635 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, 30.04.03წ. მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის და კონფიგურაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსრგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. მცხეთის რაიონის სოფ. ... 18.12.1998წ. მიღება-ჩაბარების №635 აქტის თანახმად ხ. მ-ეს კერძო საკუთრებაში ... გადაეცა 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთი, აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს (სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში - 40/40, სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში - 20/20, ნაკვეთის მთლიანი ფართობის ოდენობა - 0.08 ჰა), ინფორმაციას მოსაზღვრე ნაკვეთებზე. სადავო ნაკვეთის ხ. მ-ის საკუთრებაში ყოფნას ადასტურებს აგრეთვე 30.04.03წ., №720301493 სარეგისტრაციო მოწმობა,



რომელიც იმჟამად მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული პირველადი სარეგისტრაციო მონაცემებს საფუძველად დაედო აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოები. ხ. მ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად მცხეთის სარეგისტრაციო ზონაში, ... კოდით, ... სექტორში, №... კოდით, №... კვარტალში, №... ნაკვეთი 0.08 ჰა ფართობით, ადგილმდებარეობა - ..., „...“, დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ხ. მ-ეზე. მოწმობაში შეტანილი ჩანაწერები შესრულებული და დადასტურებულია 30.04.03წ. რეგისტრატორის მიერ. ხ. მ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, რომლის მიხედვით მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე მითითებული მონაცემებით განხორციელებულია 0.08 ჰა მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებული რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად საფუძველს არის მოკლებული ხ. მ-ის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოიციხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის

არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. პალატა თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

საქმის მასალებში დაცული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით დასტურდება, რომ რეგისტრატორის მიერ 30.04.03წ. ხ. მ-ის სახელზე განხორციელდა სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა, რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია ნაკვეთის შესახებ, დამატებითი დოკუმენტაცია, დაინტერესებული მხარე ვალდებული იყო დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ წარდგენილი მონაცემები საკმარისად ჩაითვალა რეგისტრაციისათვის. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონი ითვალისწინებდა რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა (მე-13.1 მუხ.). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. 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. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც

რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნის ის მოსაზრება, რომ საკადასტრო ინფორმაცია ხ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში არ აღმოჩნდა. პირველადი რეგისტრაცია კასატორის სახელზე განხორციელდა 30.04.03წ., რასაც ადასტურებს სარეგისტრაციო მოწმობა. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავს აგრეთვე საკადასტრო გეგმას 1:1000 მასშტაბში (ტ.1.ს.ფ.17), ხ. მ-ის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას. ვინაიდან საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ ხ. მ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 3.3 მუხლის და 7.2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ხ. მ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის აღწერილობის პარამეტრების გარდა შეიცავდა აგრეთვე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც, საკადასტრო გეგმას, უკანასკნელი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრის განკარგულებაში, ვინაიდან საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე (იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 12.06.12წ. გადაწყვეტილება საქმეზე „დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ“, §15). ამასთანავე, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მეზობლად მდებარე ნაკვეთი, რაც იძლეოდა ელვერსიით შედგენილი საკადასტრო ნახაზში სადავო ნაკვეთის მოსარჩელეზე აღრიცხვის დადგენის შესაძლებლობას, ვინაიდან საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანდართული წერილობითი ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის შესაბამისად, სხვა მონაცემებთან ერთად, შეიცავს ინფორმაციას მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მფლობელის ან მესაკუთრის შესახებ, ამასთანავე ნ. ქ-ის სახელზე 18.12.1998წ. გაცემული N634 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მოსაზღვრედ მითითებულია ხ. მ-ე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან 18.12.1998წ. მიღება-ჩაბარების აქტი, 30.04.03წ. სარეგისტრაციო მოწმობა, საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა ხ. მ-ის კუთვნილი ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს (სარეგისტრაციო ზონის და სექტორის კოდები, ნაკვეთის ნომერს, კონტურს), ამასთანავე, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდება ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდება

დაუზუსტებელი მონაცემებით ხ. მ-ზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახური თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა, აღნიშნულის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტიურად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ხ. მ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. ხ. მ-ისათვის ნაკვეთის გადაცემის დროისათვის მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა მცხეთის რაიონს, ამჟამად ის თბილისის ტერიტორიას განეკუთვნება. სოფლის ტერიტორიის მცხეთის რაიონიდან თბილისისათვის გადმოცემის შემდეგ სადავო ნაკვეთის მონაცემები გადაეცა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, შესაბამისად მოპასუხეს არსებითი გამოკვლევის შემთხვევაში შეეძლო დაედგინა ნაკვეთის მესაკუთრე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა, სზაკ-ის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ხ. მ-ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევა საქმის გარემოებები, კერძოდ ხ. მ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, საკუთრების მოწმობა, მის სახელზე საჯარო რეესტრის განხორციელებული ჩანაწერი.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ ხ. მ-ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითავლისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.1999წ. №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. ხსენებული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულება, რომლის საფუძველზე გაიცა 30.04.03წ. კასატორის სახელზე მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარმოდგენა პირველად, ხ. მ-ის

სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის შემდეგ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. N800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით დადგინდა (ანალოგიურ ნორმას შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.1 მუხლი). ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ 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. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. N327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას. გარდა ამისა, საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. N327 ბრძანებულების ხსენებული ნორმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო - 04.03.11წ. N882011078803-03 გადაწყვეტილების მიღებისას 05.11.07წ. N4741 კანონით უკვე გაუქმებული იყო.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ხ. მ-ეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი- სარეგისტრაციო სამსახურის სააღრიცხვო ბარათი ნაკვეთზე ხ. მ-ის საკუთრების უფლების მითითებით არ შეცვლილა, ხ. მ-ის სახელზე

საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი, - 18.12.1998წ. N635 მიღება-ჩაბარების აქტი, არ გაუქმებულა, ხ. მ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება ხ. მ-ზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (სზაკ 60<sup>1</sup> მუხ.). საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალური თეორიის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი, ის ერთის მხრივ აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო მეორეს მხრივ სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით გამორიცხავს, ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, ვინაიდან არც სასამართლო და არც საჯარო რეესტრის სამსახური არ უთითებს ხ. მ-ის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გატარებული ზომების შედეგად პირზე რიცხული უძრავი ქონება გამოუყენებადი ხდება (ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საქმეზე „სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“ აღინიშნა, რომ საკუთრების უფლება ფაქტობრივად ჩამორთმეულად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სახელმწიფო უარყოფს ქონების ექსპროპრიაციის ფაქტს და ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, თუმცა მისით სარგებლობა შეუძლებელი ან მნიშვნელოვნად გართულებულია. 4460,63). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ხ. მ-ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, სარეგისტრაციო მოწმობა ქმნიდნენ ნაკვეთის ხ. მ-ის სახელზე აღრიცხვის მყარ საფუძველს. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ

უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ხ. მ-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ხ. მ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამდენად არ იკვეთება სადავო რეგისტრაციის ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხ. მ-ის მიერ სადავო ნაკვეთის მიმდებარედ გარკვეული ტერიტორიის შემოკავებას არ აქვს მნიშვნელობა მოცემული დავის მიმართ, ვინაიდან ხ. მ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთი არ შეადგენს მოცემული დავის საგანს, ხ. მ-ეს არ მოუთხოვია მისი რეგისტრაცია თავის სახელზე, რის გამოც სააპელაციო პალატის მითითება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ხ. მ-ის მიერ შემოკავებულია გარკვეული ტერიტორია, რასაც თავად მოსარჩელე მხარეც არ უარყოფს, არ ქმნიდა ხ. მ-ის სადავო ნაკვეთის მიმართ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

საკასაციო პალატა მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ საქმეში მესამე პირად ჩაბმული დ. ბ-ე არ არის სადავო აქტების გაუქმების წინააღმდეგი (სხდომის ოქმი 06.0213წ. 16სთ და 21წთ.), მისი განმარტებით სადავო ნაკვეთზე სხვისი მფლობელობის შესახებ მან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებამდე შეიტყო, მიუხედავად ამისა ხელშეკრულების დადებამდე უარი არ განაცხადა, რათა არ დაეკარგა გადახდილი ბეს თანხა (სხდომის ოქმი 23.01.13წ. 17 სთ და 46 წთ.). სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად უკეთუ შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში გამსხვისებლის რეგისტრაცია არ არის საკმარისი სფუძველი ვარაუდისა, რომ შემძენმა ნივთი მესაკუთრისაგან შეიძინა. ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ შემძენის ცოდნა, სკ-ის 312.2 მუხლის მიხედვით, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავი გარემოებაა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აუქციონის ჩატარების დროს ხ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით მის სახელზე იყო რეგისტრირებული, აუქციონის ჩატარებით და შემძენის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციით არ გაუქმებულა ხ. მ-ეზე რეესტრში არსებული ჩანაწერი, რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს, ვინაიდან არსებობდა სადავო ნაკვეთის მესაკუთრის დადგენის შესაძლებლობა.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 47-ე მუხლის, „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ კანონის 34.1 მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში შეიძლება იყოს ადგილობრივი ერთეულის

ტერიტორიაზე არსებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწებისა. სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს აგრეთვე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონი. მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში, სადავო საკარმიდამო ნაკვეთი შემორაგულია და იმყოფება ხ. მ-ის მფლობელობაში, ამდენად სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.06წ. №800 და 15.01.10წ. №4 ბრძანებებით დამტკიცებული ინსტრუქციები (შესაბამისად 48.5 და 27-ე მუხლები) ითვალისწინებდნენ დაინტერესებული პირის ხელმოწერას ახალ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ხელმოწერას აქვს არა ნახაზის სანქციონირების, არამედ დაინტერესებული პირისათვის ახალი საკადასტრო მონაცემების შედგენის შეტყობის მნიშვნელობა. საქმის მასალებში ასეთი არ მოიპოვება, რაც დამატებით ადასტურებს დაინტერესებული პირის ჩართვის და შესაბამისად, საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტის გამოცემას.

მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.02.10წ. N06 მიმართვის საფუძველზე, რომელიც თავის მხრივ 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 (კასატორის) მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად თვითმმართველობის ორგანო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამოწვევის არ ქმნის. საქართველოს მთავრობის 24.10.07წ. N233 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 6<sup>1</sup> მუხლის თანახმად ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვისა და რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტების საფუძველზე, მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო წერილობითი მოთხოვნით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს, რაც არის მიწის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება, თვითმმართველობის სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე სარეგისტრაციო სამსახურისადმი მიმართვის გადაწყვეტილების მიღებისას, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია ნაკვეთთან



დაკავშირებით, მათ შორის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის, დაუზუსტებელი რეგისტრაციის რეკვიზიტების შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს დაუზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ქონების მართვის სააგენტოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ მიღება-ჩაბარების აქტიდან, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობიდან, აგრეთვე ადგილის დათვალერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (სზაკ 95.2 მუხ.). ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 24.02.10წ. სადავო წერილის შედგენის დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონი, რომლითაც განისაზღვრა იჯარით გაუცემელი მიწების პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებები, კერძოდ კანონის მე-8 მუხლის, მე-14 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები იჯარით გაუცემელი მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ვალდებულებებად განსაზღვრა იჯარით გაუცემელი ნაკვეთის აგეგმვა და ნატურაში გადატანა, საპრივატიზებო მიწის ფართობის შერჩევა, მათი ოპტიმალური ზომის ნაკვეთებად დაყოფა და საპრივატიზებოდ მიჩნეული მიწის ნაკვეთების შესახებ საკადასტრო აზომვითი ინფორმაციის გადაგზავნა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში საპრივატიზებო გეგმის დასამტკიცებლად. უკანასკნელი, იმავე კანონის მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თავის მხრივ ნიშნავდა

საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვის, საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის, ადგილმდებარეობის, მიწის ხარისხობრივი მონაცემების ინფორმაციის მოპოვების ერთობლიობას. აღნიშნული არათუ არ ათავისუფლებდა ადმინისტრაციულ ორგანოს სზაკ-ით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებისაგან, არამედ გულისხმობდა მისი მოთხოვნების ზედმიწევნით დაცვას. ქ. თბილისის მთავრობის 30.03.2010წ. N08.32.412 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების) მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“, „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად სააგენტოს კომპეტენციას განეკუთვნება უძრავი ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვა და გამიჯვნა-გაერთიანება, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციისათვის უძრავი ქონების აზომვითი, საკადასტრო და სხვა სამუშაოების წარმოება.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის. სასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სახეზეა სასკ-ის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც არსებობს სააკვეციო სასამართლოს განჩინების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი, რომლითაც ხ. მ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა. იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილება ნაკვეთის თვითმმართველი ორგანოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილის საფუძველზე და ორივე ადმინისტრაციული ორგანოს - რეგისტრაციის სამსახურის და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს აქტები დავის საგანს შეადგენს, ამასთანავე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის საფუძველზე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ქონების მართვის სამმართველო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი ახალი მიმართვის შედგენამდე, უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი

გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ნაკვეთის თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე რეგისტრაციისათვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიმართვის შესახებ.

### ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ხ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.02.12წ. განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ხ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 24.02.10წ. N06-8/1578 წერილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 04.03.11წ. N882011078803-03 გადაწყვეტილება. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
4. მოპასუხეებს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის ხ. მ-ის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის გადახდა;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ნ. სხირტლაძე

მოსამართლეები:

ლ. მურუსიძე

პ. სილაგაძე