

**მ ი ნ ი ს**

**დ ა ვ ე ბ ი**

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

**მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია**  
**მინის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის**  
**საფუძველი**

**გადაწყვეტილება**  
**საქართველოს სახელით**

№ბს-656-642(კ)-12)

11 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ**  
**საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალურ  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 7 თებერვალს ზ. შ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2011 წლის 10 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების განხორცილება წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. 2011 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა ზ. შ-ას უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებათა რეესტრის ჩანაწერების თანახმად, უფლება რეგისტრირებული არ არის. მითითებული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2011 წლის 15 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით გააუქმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიიღო ახალი გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მოსარჩელეს აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაევალა მოთხოვნის დაზუსტება. ამასთან, 9 ნოემბერს განახლდა სარეგისტრაცი-

ციო წარმოება მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში, რომელ-  
მაც იმავე თარიღით მიიღო გადაწყვეტილება №... და განმცხა-  
დებელს უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა და მოთ-  
ხოვნების დაზუსტება დაავალა. განმცხადებელს აგრეთვე გა-  
ნემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო მონაცემები  
იჭრება უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო  
კოდი ...) საზღვრებში, რის გამოც მას უნდა წარედგინა კორექ-  
ტირებული აზომვითი ნახაზი.

მოსარჩელის განმარტებით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამ-  
სახურში უფლების დამდგენი დოკუმენტი მას უკვე წარდგენი-  
ლი ჰქონდა და გააჩნდა ასევე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან,  
ამდენად, მან დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადას-  
ტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის  
გადაფარვა აღარ ხდებოდა, მხოლოდ მის საკუთრებაში არსე-  
ბული მიწის ნაკვეთი შემცირდა 160 კვ. მეტრით. შესაბამისად,  
მან დააზუსტა მოთხოვნა და მოითხოვა ახალი ნახაზის მიხედ-  
ვით უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორცი-  
ელება, რითაც მოსარჩელის განმარტებით, აღმოიფხვრა სარე-  
გისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

მოსარჩელის მითითებით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსა-  
ხურმა 2011 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით ისევ შე-  
აჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2011 წლის 30 დეკემ-  
ბერს მიიღო №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების  
შენწყვეტის შესახებ, რაც მან გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის  
ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-  
ტოს 2012 წლის 18 იანვრის და 25 იანვრის გადაწყვეტილებებით  
არ დაკმაყოფილდა ზ. შ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი მცხე-  
თის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის და  
2011 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნო-  
ბის თაობაზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, გასაჩივრებული ინდივიდუალურ  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარ-  
ღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის  
53.5-ე, 81-ე, 96-ე და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართვე-  
ლოს კანონის მე-10 მუხლის მოთხოვნები. კერძოდ, ადმინის-  
ტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი  
მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და თავისი გადაწყვეტილე-  
ბა დააფუძნა იმ გარემოებებს, ფაქტებსა და მტკიცებულებებს,  
რომლებიც არ იქნა რეალურად შესწავლილი. მოსარჩელეს მი-  
აჩნია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლე-  
ბამოსილი მისთვის დამატებით მოეთხოვა ისეთი დოკუმენტი,

რომლის წარდგენა მას არ ევალუბოდა კანონით გათვალისწინებული წესით. აგრეთვე, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გაითვალისწინა ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში ზ. შ-ამ წარადგინა ჯერ კიდევ 2004 წლის 27 ოქტომბერს, რის საფუძველზეც იმავე დღეს დარეგისტრირდა მისი საკუთრების უფლება. შესაბამისად, მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი უნდა ინახებოდეს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში, ხოლო მოსარჩელეს ხელთ აქვს მისი კანონით დადგენილი წესით დამონებული ასლი. მოსარჩელის აზრით, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მისი საკუთრების უფლება უკვე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება უძრავ ნივთზე უფლება და მისი წარმოშობის საფუძველი, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი მისთვის ხელმეორედ მოეთხოვა მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის წარდგენა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მას არ მოუთხოვია საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, არამედ, იგი ითხოვდა უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებში მხოლოდ ცვლილების შეტანას.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 18 იანვრის №... და 2012 წლის 25 იანვრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 2011 წლის 10 ოქტომბრის №... განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ზ. შ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 18 იანვრის №... და 2012 წლის 25 იანვრის №... გადაწყვეტილებები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება ძალაში შესვლის დღიდან; ამასთან, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო

სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონით დადგენილ ვადაში გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 10 ოქტომბერს ზ. შ-ამ განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (სარეგისტრაციო კოდი ...) სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების განხორციელება. განცხადებასთან ერთად ზ. შ-ამ სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მომსახურების გადახდის ქვითარი, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით ზ. შ-ას მითითებულ განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს დაევალა უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის ან/და სათანადო წესით დამონებული ასლის წარდგენა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ზ. შ-ას განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 18 იანვრის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ზ. შ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 იანვრის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ზ. შ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე დაყრდნობით განმარტა, რომ თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფ-

ლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის, აგრეთვე დღეს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა ან ვიდრე საქართველოს კონონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებული მონაცემები ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებში წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და მინის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მონმობა, რომლითაც დასტურდება, რომ 2004 წლის 27 ოქტომბერს განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის, მდებარე ..., კოდი ..., კვარტლის ნომერი ..., ნაკვეთის №..., ზ. შ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მასზე მითითებულია რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი. მეტიც, საქმის მასალებში ასევე წარმოდგენილია მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 9 ნოემბერს მომზადებული ნახაზი, რომელზეც დაფიქსირებულია ზ. შ-იას საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი იმავე საკადასტრო მონაცემებით, რაც მითითებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერში და მინის სარეგისტრაციო მონმობაში.

საქალაქო სასამართლომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ზ. შ-ას განცხადების ხელახლა განხილვისას დაავალა ემსჯელა არა საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციაზე, არამედ, 2011 წლის 10 ოქტომბერს წარდგენილი განცხადების მიხედვით, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელებაზე, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა გამოეკვლია არსებობდა თუ არა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე კანონით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად, სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველები.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინის-

ტრაციული ორგანოს არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში სააღრიცხვო ბარათის მოუძიებლობისა და სააღრიცხვო ბარათზე სათანადო უფლებამოსილი პირის ხელმოწერის არარსებობის გამო, ზ. შ-ას არ წარმოშობია საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე, რამდენადაც საქმის მასალებში წარმოდგენილი მინის სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად, რომლის მე-11 მუხლით ცალსახად იყო განსაზღვრული, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირველად რეგისტრაციას და სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემას უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე უზრუნველყოფდა მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში განხორციელდა 2004 წლის 27 ოქტომბერს, ხოლო ამ დოკუმენტის კანონიერება მხარეს სადავოდ არ გაუხდია კანონით დადგენილი წესით.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მითითებული ნორმის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას უგულვლყოფილი იქნა, რამდენადაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ რეალურად იმსჯელა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, მაშინ როდესაც, ზ. შ-ა განცხადებით ითხოვდა უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანას.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. შ-ას სარჩელი მოპასუხე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (რომლითაც მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური მიიღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე) გამოცემის დავალების ნაწილში დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი ამ ეტაპზე არ არსებობს, რამდენადაც

ამგვარი გადაწყვეტილების მიღება ცალსახად არის დაკავშირებული მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენისა და შეფასების შედეგად მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია რომ, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 96-ე და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებებით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც სახეზე იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ზ. შ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონუმობის ქსეროასლი, რომლის თანახმად, გრაფა „განაცხადის რეგისტრაციის №“ და გრაფა „თარიღი“ არ არის შევსებული. საკუთრების განყოფილება: სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა, კოდი ...; სექტორი ..., კოდი ..., კვარტალი №..., ნაკვეთის №..., ფართობი-0,098ჰა, დაზუსტებული, ქონების ადგილმდებარეობა: მცხეთის რაიონის გლდანის საკრებულო; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; მესაკუთრის განყოფილება: ზ. შ-ა. ზონის რეგისტრატორი: ხელმოწერილია და დადასტურებულია მრგვალი ბეჭდით.



გაცემის თარიღი – 27.10.04. საქმეში წარმოდგენილია ქსეროას-ლი ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან – მინის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №..., რომლის თანახმადაც, გრაფები „განცხადების რეგისტრაციის №“, „თარიღი“ და „ამონაწერის მომზადების თარიღი“ არ არის შევსებული, ასევე, გრაფა „უფლების რეგისტრაციის განაცხადის რეგისტრაციის №“ არ არის შევსებული. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია მცხეთის რაიონი, სოფ. ... 20.02.1995 წლით დათარიღებული მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №... აქტის ქსეროასლი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ აპელანტ ზ. შ-ას არ გააჩნია და შესაბამისად ვერ იქნებოდა წარდგენილი ზემოთ მითითებული ქსეროასლების დედანი დოკუმენტები, რომელთა წარუდგენლობის გამოც შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა 1996 წლის „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია საქართველოს 28.12.2005წ. №2635 კანონით) 1-ლ მუხლზე, რომლის თანახმად, „მინის რეგისტრაცია“ – არის მინის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია; „რეგისტრაცია“ – სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად; „სააღრიცხვო ბარათი“ – სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მინის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტის გეგმას. ამავე კანონის 7.1. მუხლით ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მინისა და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სარეგისტრაციო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.2. მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მოტივების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრი-

რებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად და არარად არ იქნება ცნობილი. მითითებული კანონის 8.3. მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1. მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადანყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განუული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჯის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მინის ნაკვეთზე უფლების, მი-

ნის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ამავე კანონის 22-ე „ბ“ მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სააპელაციო ინსტანციაში ვერ იქნა წარდგენილი რაიმე მტკიცება, რომლითაც დადასტურდებოდა უძრავ ნივთზე, მდებარე მცხეთის რაიონის გლდანის საკრებულო, 2004 წლის 27 ოქტომბრიდან ზ. შ-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობა. სააპელაციო სასამართლომ ასეთ მტკიცებულებად, სათანადო იურიდიული ძალის არ ქონის გამო არ მიიჩნია საქმეში წარმოდგენილ უფლებადამდგენი დოკუმენტის ქსეროასლები.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, მიიჩნია, რომ საქმეზე ვერ იქნა დადასტურებული, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგი-

ლი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში სადავო საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდებოდა უძრავ ნივთზე მოსარჩელის უფლების რეგისტრაციის ფაქტი, ამდენად, მოთხოვნა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის თაობაზე მოკლებული იყო ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული მსჯელობა და მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. შ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ანუ ვიდრე კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეესტრირებული მონაცემები ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

კასატორის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (მინის სარეგისტრაციო მონაწილეობა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიღება-ჩაბარების აქტი) დასტურდება, რომ ზ. შ-ას საკუთრების უფლება მინის ნაკვეთზე რეესტრირებულია, რის საწინააღმდეგო მტკიცებულებაზე სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორმა მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია ელექტრონული ასლების სახით შეინახოს და გასცეს თავის მიერ შექმნილი ან თავისთან დაცული ნებისმიერი დოკუმენტი. ამ მუხლის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტების ელექტრონულ ასლებს და მათ ამონაბეჭდებს აქვს ისეთივე იურიდიული ძალა, როგორც ამ დოკუმენტებს.

კასატორის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად იმსჯელა როდესაც აღნიშნა, რომ ზ. შ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერება მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია, რაც სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა. კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ზ. შ-ა ითხოვდა უფლების რეგისტრაციას და არა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანას და საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის გარეშე მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილებები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. შ-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით ზ. შ-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 14 თებერვალს 13:30 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. შ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ზ. შ-ამ 2011 წლის 10 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძ-

რავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ...) სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების განხორციელება. განცხადებასთან ერთად ზ. შ-ამ სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, საკადასტრო აზომებითი ნახაზი და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით ზ. შ-ას მითითებულ განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს დაევალა უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის ან/და სათანადო წესით დამონმებული ასლის წარდგენა. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით №... ზ. შ-ას განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. აღნიშნული გადაწყვეტილებები ზ. შ-ამ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2012 წლის 18 იანვრის №... და 2012 წლის 25 იანვრის №... გადაწყვეტილებებით ზ. შ-ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, ზ. შ-ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი ...) სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილების განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, იმის შესახებ, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილ ვერ იქნა რაიმე მტკიცება, რომლითაც დადასტურდებოდა უძრავ ნივთზე 2004 წლის 27 ოქტომბრიდან ზ. შ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობა.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეში წარმოდგენილი უფლებადამდგენი დოკუმენტების მტკიცებულებად არ მიჩნევასთან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებას, იმ საფუძ-

ვლით, რომ მათ არ გააჩნია სათანადო იურიდიული ძალა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, «საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2011 წლის 10 ოქტომბერს ზ. შ-ამ განცხადებით მამართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილების განხორციელება. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო ბარათს დაურთო: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით; მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი; დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელია და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზ. შ-ას უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 20.02.1995წ. გაცემული №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, 27.10.04წ. მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობისა და კონფიგურაციის შესახებ და 27.10.04წ. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მცხეთის რაიონის სოფელი ... 20.02.1995წ. №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ზ. შ-ას კერძო საკუთრებაში, ავშნიანში გადაეცა 0.1 ჰა მიწის ნაკვეთი, აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს. ამასთან, სადავო ნაკვეთის ზ. შ-ას საკუთრებაში ყოფნას ადასტურებს



აგრეთვე 27.10.04წ. მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა, რომელიც იმჟამად მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მონმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზ. შ-ას სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მონმობა შეიცავს უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, რომლის თანახმად, მცხეთის სარეგისტრაციო ზონაში, ... კოდით, ... სექტორში, კოდით ..., №... კვარტალში, №... ნაკვეთი 0.098 ჰა ფართობით, ადგილმდებარეობა - მცხეთის რაიონი, გლდანის საკრებულო, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზ. შ-აზე. მონმობაში შეტანილი ჩანაწერები შესრულებული და დადასტურებულია 27.10.04წ. რეგისტრატორის მიერ. ზ. შ-ას სახელზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონმობა 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 მონმობის მომზადებისა და გაცემისათვის. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე მითითებული მონაცემებით საჯარო რეესტრში განხორციელებულია 0.098 ჰა მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია. 27.10.04წ. საჯარო რეესტრის ამონაწერით მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დასტურდება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომრით ... მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ზ. შ-ა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო 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. აგრეთვე, დღეს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენი-



ლი 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 საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ზ. შ-ას საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ზ. შ-ას სახელზე 27.10.2004წ. განხორციელებული რეგისტრაცია მხარეების მიერ სადავოდ არ ქცეულა და ძალაშია ზ. შ-ას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველი – 20.02.1995წ. გაცემული №.....მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 2012 წლის 28 ივნისს სასამართლო სხდომაზე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მიერ დაფიქსირებულ პოზიციაზე, რომელმაც განმარტა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მონინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილ იქნა ფოტო, სადაც კოდით ჩანდა ეს მიწის ნაკვეთი, რაც გადაიგზავნა კადასტრის სამსახურში და დაისვა ეს კოდი, მაგრამ შემდეგ გაუქმდა ეს მონაცემები. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში არ მოიპოვება ზ. შ-ას სახელზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, 1996 წლის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.1. მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში სააღრიცხვო ბარათის მოუძიებლობა, ზ. შ-ას სახელზე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას ეჭვქვეშ ვერ დააყენებს, რამდენადაც საქმის მასალებში წარმოდგენი-

ლი მინის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად, რომლის მე-11 მუხლით ცალსახად იყო განსაზღვრული, რომ სასოფლო-სამეურნეო მინის ნაკვეთის პირველად რეგისტრაციას და სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემას უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე უზრუნველყოფდა მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში განხორციელდა 2004 წლის 27 ოქტომბერს, ხოლო ამ დოკუმენტის კანონიერება მხარეს სადავოდ არ გაუხდია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ზ. შ-ას განცხადების განხილვისას უნდა ემსჯელა არა საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციაზე, არამედ, 2011 წლის 10 ოქტომბერს წარდგენილი განცხადების შინაარსის მიხედვით, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების საფუძვლიანობაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით მხარეს ეცნობა, რომ უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად საჭირო იყო მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის ან/და სათანადო წესით დამონმებული ასლის წარდგენა, ხოლო 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო. მაშინ, როცა ზ. შ-ას მოსაზრებით, მის მიერ წარდგენილი იყო კანონით დადგენილი წესით დამონმებული ასლი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონაწილის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მინის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს

რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადანაცვლებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმავლების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 73-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნული მუხლი არ შეიცავს იმპერატიულად განსაზღვრულ მოთხოვნას თუ რა სახით უნდა იყოს წარდგენილი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი სარეგისტრაციო სამსახურში, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა უნდა მოხდეს დედნის თუ ასლის სახით. საკასაციო სასა-

მართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სასამართლოში ასლის სახით წარდგენილი დოკუმენტისათვის მტკიცებულების მინიჭების საკითხს წყვეტს სასამართლო, რაც იმას გულისხმობს, რომ დოკუმენტის ასლს სასამართლოსათვის გააჩნია მტკიცებულების ძალა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 135-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონაწილის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით პირდაპირ არ არის განსაზღვრული მიწის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის დედნის სახით წარდგენის ვალდებულება, დაუშვებელია განმცხადებლისათვის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ასეთი ვალდებულების დადგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურების მიერ ასეთი ვალდებულების დადგენა გამოიწვევს კანონის არასწორ განმარტებას და ხელოვნური ბარიერების შექმნას უფლებათა რეგისტრაციის პროცესში.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან დოკუმენტის გარდა. დაუშვებელია ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძვლით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით განმცხადებლისათვის უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის წარდგენის დავალებას, ხოლო შემდგომში 2011 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ფაქტს, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის დედნის წარუდგენლობის გამო.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ

არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. უფრო მეტიც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას უგულველყოფილ იქნა განმცხადებლის მოთხოვნა, რამდენადაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ რეალურად იმსჯელა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, მაშინ როდესაც ზ. შ-ა განცხადებით უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების შეტანას ითხოვდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი აქტის გამოცემა დაავალოს.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში

არსებობს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... და 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილით და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს რეგისტრირებულ უფლებამი ცვლილებების შეტანის თაობაზე ზ. შ-ას განცხადებასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. ამასთან, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოება, რომ ზ. შ-ა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს 1995 წლიდან დაეუფლა მართზომიერად და იმყოფებოდა მის ფაქტობრივ მფლობელობაში (სარგებლობაში); ხოლო 2004 წლიდან იგი ამ ნაკვეთის მე-საკუთრეა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 18 იანვრისა და 25 იანვრის გადაწყვეტილებებზე, რომლითაც ზ. შ-ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე, ან ქვემდგომ ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-

ლად გამოცხადების, შეცვლის, ან ახალი ადნინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის, ან ადნინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადნინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადნინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადნინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადნინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადნინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადნინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ ადნინისტრაციულ საჩივარზე ადნინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მონმდება გადანყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის, მხოლოდ კანონიერების შემონმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადნინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადნინისტრაციული წარმოება ადნინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადნინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამონმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამონმებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამონმების ვალდებულება წარმოეშვება მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადანყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადნინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევია საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, არ გაუკეთებია სა-



მართლებრივი შეფასება იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა მხარისათვის უფლების დამდგენი დოკუმენტების დედნის ან/და სათანადო წესით დამონმებული ასლის წარდგენის დავალდებულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 18 იანვრის და 2012 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებათა დასაბუთება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტასთან დაკავშირებით იდენტურია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის და 2011 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებებისა, რაც კიდევ უფრო ამყარებს ზემოაღნიშნულ მსჯელობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 18 იანვრის №... და 2012 წლის 25 იანვრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ზ. შ-ას საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ზ. შ-ას მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა სოლიდარულად უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ზ. შ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინის-



ტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ზ. შ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 18 იანვრის №... და 2012 წლის 25 იანვრის №... გადაწყვეტილებები;

5. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 ნოემბრის №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ზ. შ-ას სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 500 ლარის (200+300) ანაზღაურება.

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი

## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-651-637(კ-12)

11 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 15 დეკემბერს მ. ს-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: მცხეთა, ... ქუჩა) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმობა შეაჩერა იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის მოსაზღვრეები არ ემთხვევა სარეგისტრაციო სამსახურში არსებულ უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტში – 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე პირთა სიას. მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არსებითი გამოკვლევების გარეშე გამოსცა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რითაც ზიანი მიადგა მის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 ნოემბრის №...

გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით მ. ს-ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ს-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინლად მიიჩნია, რომ 1999 წლის 20 მარტის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ქ. მცხეთის საკრებულოს 1995 წლის 31 ოქტომბრის №80 დადგენილების (ოქმი №9/4) საფუძველზე ჯ. ხ-ას სარგებლობაში გადაეცა, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა ფართობის ერთი მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მითითებულია: ჩრდილოეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია; სამხრეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია; აღმოსავლეთით – გზა; დასავლეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია.

1983 წლის 24 დეკემბერს გაცემული ქორწინების მოწმობის თანახმად, ჯ. ხ-ას დაქორწინების შემდეგ მიეკუთვნა გვარი – მ-ე.

მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 601 კვ/მ ფართობის (დაზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდით: ...; წინა № ...), უფლების დამდგენი იურიდიული დოკუმენტის – 1999 წლის 20 მარტის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რეგისტრირებულია ჯ. მ-ის საკუთრების უფლება (განაცხადის რეგისტრაციის №...; თარიღი 25.05.00; უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 25.05.00).

სასამართლომ 12 მაისის (წელი არ იკითხება) №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად დადგენილად მიიჩ-

ნია, რომ ქ. მცხეთის საკრებულოს 1999 წლის 31 ოქტომბრის №101 დადგენილების (ოქმი №104) საფუძველზე, გ. მ-ის სარგებლობაში გადაეცა, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა ფართობის ერთი მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მითითებულია: ჩრდილოეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია; სამხრეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია; აღმოსავლეთით – გზა; დასავლეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია.

მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე 600 კვ/მ ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: ...; წინა № ...), უფლების დამდგენი იურიდიული დოკუმენტის – 12 მაისის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რეგისტრირებულია გ. მ-ის საკუთრების უფლება (განაცხადის რეგისტრაციის №...; თარიღი 16.08.00; უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 16.08.00).

1998 წლის 28 ნოემბრის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ქ. მცხეთის საკრებულოს 1998 წლის 27 ნოემბრის №154 დადგენილების (ოქმი №11/20) საფუძველზე, თ. ზ-ს სარგებლობაში გადაეცა, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა ფართობის ერთი მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მითითებულია: ჩრდილოეთით – თ. ზ-ის ნაკვეთი; სამხრეთით – მ. მ-ის ნაკვეთი; აღმოსავლეთით – ჯ. ხ-ას ნაკვეთი; დასავლეთით – გზა.

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, 0,06 ჰა ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ...; სექტორი – მცხეთა, კოდი – ...; კვარტალი – №..., ნაკვეთი – №...), უფლების დამდგენი იურიდიული დოკუმენტის - 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რეგისტრირებულია თ. ზ-ის საკუთრების უფლება.

2006 წლის 13 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მ. ს-ემ, თ. ზ-ისაგან შეიძინა, უძრავი ქონება, კერძოდ, ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ...; სექტორი – მცხეთა, კოდი – ...; კვარტალი – №..., ნაკვეთი – №...).

მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 0,06 ჰა ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ...; სექტორი – მცხეთა, კოდი – ...; კვარტალი – №..., ნაკვეთი – №...), უფლების დამდგენი იურიდიული დოკუმენტის – 2006 წლის 13 ნოემ-

ბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის №...) საფუძველზე რეგისტრირებულია მ. ს-ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2011 წლის 30 სექტემბერს მ. ს-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; მინის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი (განაცხადის რეგისტრაციის №...; თარიღი: 13.11.06); ი/მ „ა. რ-ის“ მიერ 2011 წლის 30 სექტემბერს შედგენილი 600 კვ/მ ფართობის მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის მოსაზღვრეები არ ემთხვეოდა სარეგისტრაციო სამსახურში არსებულ უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტში – 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე პირთა სიას. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისათვის მოთხოვნილი იქნა შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა. შეჩერების აღნიშნული საფუძვლის აღმოსაფხვრელად, დაინტერესებულ პირს განესაზღვრა ვადა – 30 კალენდარული დღით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2011 წლის 28 ოქტომბერს, მ. ს-ის წარმომადგენელმა ვ. ს-ემ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი – ...; ... და ... საკადასტრო კოდეზზე არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტები, კერძოდ: ჯ. ხ-ას სახელზე გაცემული მინის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი (განაცხადის რეგისტრაციის №..., თარიღი: 31.03.08) და 1999 წლის 20 მარტს გაცემული მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №...; თ. ზ-ის სახელზე გაცემული მინის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და 1998 წლის 28 ნოემბერს გაცემული მინის ნაკვეთის მიღება-ჩა-

ბარების აქტი №...; გ. მ-ის სახელზე 12 მაისს (წელი არ იკითხება) გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №... და 2011 წლის 13 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №..., 12/04/2011).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მ. ს-ის წარმომადგენელს ვ. ს-ეს უარი ეთქვა 2011 წლის 4 ნოემბრის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (რომლითაც მოთხოვნილი იქნა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა), ვინაიდან, მ. ს-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე პირები არ შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტში – 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე პირთა სიას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 აპრილის წერილით დადგენილია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკადასტრო რუკის მონაცემებით მ. ს-ის მიერ 2011 წლის 30 სექტემბრის №... განაცხადით წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან არ გამოვლინდა. რაც შეეხება ინფორმაციას მ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ... ქუჩაზე ან მის მიმდებარედ, უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია ვერ ხდება. ქ.მცხეთის სარეგისტრაციო სექტორში მდებარე რაიმე უძრავ ნივთზე მ. მ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

2012 წლის 22 მაისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ქ.მცხეთაში, ... ქუჩაზე მ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებულია 600.00კვ.მ დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: 1. ცნობა №08-2/46, დამონშების თარიღი 02.09.2005, 2. მცხე-

თის რაიონის საკრებულოს გამგეობის გადაწყვეტილება №90, დამონმების თარიღი 22.05.1992 და 3. მიღება-ჩაბარების აქტი №79, დამონმების თარიღი 26.10.1999.

მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №79, დამონმების თარიღი 26.10.1999-ით, დადგენილია, რომ მ. მ-ს გამოყოფილ საკარმიდამო მინის ნაკვეთი 0,06 ჰა, (20X30) ... ქუჩაზე, მოსაზღვრეებს წარმოადგენენ – სამხრეთით გზა, ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთით და დასავლეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია. მიღება – ჩაბარების აქტს მეორე გვერდზე ერთვის მინის ნაკვეთის ნახაზი, რომლის მიხედვითაც მოსაზღვრეებად მითითებულია – გზა, ორი მხრიდან ქალაქის ფონდის ტერიტორია და ერთ-ერთი მხრიდან გ. ხ-ის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიები და მიიჩნია, რომ პიროველი ინსტანციის სასამართლომ ჯეროვნად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სასამართლებრივი შეფასება მისცა მათ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს და პირობებს განსაზღვრავს ქონების სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, 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, მინის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება“. მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მე-3 ნაწილის თანახმად, „მარეგისტრირებელი ორგანო უფლება-



მოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: „განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად...“

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა, რომ ცვლილების რეგისტრაცია გულისხმობს მინის ნაკვეთის საზღვრის, კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის დადგენას. მოცემულ შემთხვევაში, მ. ს-ზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაუზუსტებელი ფართის დადგენა უნდა განხორციელდეს პირველადი რეგისტრაციის იურიდიული საფუძველით – მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მოსაზღვრე მინის ნაკვეთის შესაბამისობაში მოყვანილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, სადაც ადგილმდებარეობა და მოსაზღვრე მინის ნაკვეთები დადგენილია.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 30 სექტემბერს მ. ს-ის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე დართული სარეგისტრაციო დოკუმენტები მიიჩნია არასაკმარისად ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის, იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ნივთის მოსაზღვრეები არ ემთხვეოდა სარეგისტრაციო სამსახურში არსებულ უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტში (მიღება-ჩაბარების აქტი №... 28.11.1998წ) მითითებულ მოსაზღვრე პირთა სიას. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „ა“ პუნქტის და მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება დამატებითი სარეგისტრაციო დოკუმენტის, კერძოდ, 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მოსაზღვრე მინის ნაკვეთის შესაბამისობაში მოყვანილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მოთხოვნის გამო.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალების თანახმად, მ. ს-ის წარმომადგენელმა ვ. ს-ემ სარეგისტრაციო



წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის მიზნით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა ...; ... და ... საკადასტრო კოდეზზე არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტები, კერძოდ: ჯ. ხ-ას სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი (განაცხადის რეგისტრაციის №..., თარიღი: 31.03.08) და 1999 წლის 20 მარტს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №94; თ. ზ-ის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და 1998 წლის 28 ნოემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №...; გ. მ-ის სახელზე 12 მაისს (წელი არ იკითხება) გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №... და 2011 წლის 13 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №..., 12/04/2011).

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლომ შეისწავლა და გაანალიზა აპელანტი მხარის მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მათ შორის მ. მ-ის სახელზე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ ქ.მცხეთაში, ... ქუჩაზე მ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებულია 600.00კვ.მ დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: 1. ცნობა №08–2/46, დამონშების თარიღი 02.09.2005, 2. მცხეთის რაიონის საკრებულოს გამგეობის გადაწყვეტილება №90, დამონშების თარიღი 22.05.1992 და 3. მიღება-ჩაბარების აქტი №79, დამონშების თარიღი 26.10.1999. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №79 აქტს, რომლის მიხედვითაც მ. მ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებს წარმოადგენენ – სამხრეთით – გზა, ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთით და დასავლეთით – ქალაქის ფონდის ტერიტორია, ხოლო მიღება – ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე დართულ მიწის ნაკვეთის ნახაზზე წინა გვერდისაგან განსხვავებული ინფორმაციაა მოსაზღვრეებთან დაკავშირებით, კერძოდ, ერთი მხრიდან მითითებულია – გზა, ორი მხრიდან ქალაქის ფონდის ტერიტორია და ერთ-ერთი მხრიდან გ. ხ-ის ნაკვეთი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი“. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე,

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განმცხადებელმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში ვერ წარადგინა მოთხოვილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შესაბამისი დამადასტურებელი ინფორმაცია. ამდენად, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა მართებულად შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება მ. ს-ის განცხადებაზე ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

იქედან გამომდინარე, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2011 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 7 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების კანონინალმდეგობრიობა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ იყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ს-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ და შემდეგ სასამართლომ არასაკმარისად ჩათვალა უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ჯ. მ-ის (ბ-ა) მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება, ხოლო დასავლეთით გზა.

კასატორის მითითებით, მას კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, რომ მისი საკუთრების უფლება აღრიცხულია (რეგისტრირებულია) კანონის მოთხოვნათა

დაცვით; საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ კი მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია.

კასატორი მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არაჯეროვნად გამოიკვლია საქმეზე წარდგენილი მტკიცებულებები და დოკუმენტაცია. კასატორის მითითებით, არ მოხდა თავად სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტების მოძიება, კერძოდ, საჯარო რეესტრს თვითონვე უნდა დაედგინა, რომ მ. ს-ის მიერ წარდგენილ მინის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა ჯ. მ-ე (ბ-ა) და ასევე, სამხრეთით დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული იყო მ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი.

კასატორის მითითებით, ფაქტობრივად სასამართლომ მტკიცებულებები ფორმალურად დაურთო საქმეს და მათ არ მისცა სამართლიანი შეფასება. კასატორმა აღნიშნა, რომ მტკიცებულებების ერთ-ერთი სახეა მოწმის ჩვენება, თუმცა სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მისი შუამდგომლობა მოწმის დაკითხვის თაობაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 7 თებერვალს 13:00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2006 წლის 13 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მ. ს-ემ თ. ზ-ისაგან შეიძინა უძრავი ქონება, ქ. მცხეთაში, ... ქუ-

ჩაზე მდებარე 0,06 ჰა ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ...; სექტორი – მცხეთა, კოდი – ...; კვარტალი – №..., ნაკვეთი – №...). მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 0,06 ჰა ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთზე (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ...; სექტორი – მცხეთა, კოდი – ...; კვარტალი – №..., ნაკვეთი – №...), უფლების დამდგენი იურიდიული დოკუმენტის – 2006 წლის 13 ნოემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის №1/2857) საფუძველზე რეგისტრირებულია მ. ს-ის საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2011 წლის 30 სექტემბერს მ. ს-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი (განაცხადის რეგისტრაციის №...; თარიღი: 13.11.06); ი/მ „ა. რ-ის“ მიერ 2011 წლის 30 სექტემბერს შედგენილი 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, იმ მოტივით, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის მოსაზღვრეები არ ემთხვეოდა სარეგისტრაციო სამსახურში არსებულ უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტში – 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე პირთა სიას. შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისათვის მოთხოვნილ იქნა შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა, რისთვისაც მ. ს-ეს განესაზღვრა ვადა – 30 კალენდარული დღით.

2011 წლის 28 ოქტომბერს, მ. ს-ის წარმომადგენელმა ვ. ს-ემ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი – ...; ... და ... საკადასტრო კოდებზე არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტები, კერძოდ: ჯ. ხ-ას სახელზე გაცემული მიწის (უძ-

რავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერი (განაცხადის რეგისტრაციის №..., თარიღი: 31.03.08) და 1999 წლის 20 მარტს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №94; თ. ზ-ის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და 1998 წლის 28 ნოემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის №... მიღება-ჩაბარების აქტი; გ. მ-ის სახელზე 12 მაისს (წელი არ იკითხება) გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №... და 2011 წლის 13 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №..., 12/04/2011). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, მ. ს-ის წარმომადგენელს ვ. ს-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (რომლითაც მოთხოვნილ იქნა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა), ვინაიდან, მ. ს-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე პირები არ შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტში – 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე პირთა სიას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 აპრილის წერილზე, რომლის მიხედვით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკადასტრო რუკის მონაცემებით მ. ს-ის მიერ 2011 წლის 30 სექტემბრის №... განაცხადით წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან არ გამოვლინდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორი მ. ს-ე საკასაციო საჩივარში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინებასთან ერთად მოწმის დაკითხვაზე უარის შესახებ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 16 იანვრის საოქმო განჩი-

ნების ბათილად ცნობაზე მიუთითებდა. 2011 წლის 11 აპრილს სასამართლო სხდომაზე კასატორის წარმომადგენელმა მოხსნა მოთხოვნა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 16 იანვრის საოქმო განჩინების ბათილად ცნობის ნაწილში და საბოლოოდ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს სადავო საკითხს და ისე მიიღეს გადაწყვეტილება განსახილველ საქმეზე, რომ არ იმსჯელებს მოსარჩელის არგუმენტებზე და ვერ დაასაბუთეს მ. ს-ის მოთხოვნის უსაფუძვლობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან მ. ს-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთადერთ მოტივად ის გარემოება იქცა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით უძრავი ნივთის მოსაზღვრეები არ ემთხვეოდა სარეგისტრაციო სამსახურში არსებულ უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენ დოკუმენტში – 1998 წლის 28 ნოემბრის №... მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მოსაზღვრე პირთა სიას. ამასთან, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები განსახილველ საკითხს ფორმალურად მიუდგნენ და გასაჩივრებული აქტების კანონიერის დასაბუთებისას შემოიფარგლნენ მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ მ. ს-ის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. კასატორი მიუთითებს, რომ არ მოხდა თავად სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტების მოძიება და ურთიერთშეფასება. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მ. ს-ეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვე-

ტილება. სარეგისტრაციო სამსახურს არ დაუდგენია მ. ს-ის საკუთრების დაზუსტებით და ახალი წესის შესაბამისად საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ვისი უფლებები ილახებოდა; სახეზე ხომ არ იყო ინტერესთა კონფლიქტი; ადმინისტრაციულ ორგანოს ფაქტობრივად ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩატარებია, რა დროსაც მას შესაძლებლობა და ვალდებულებაც ჰქონდა მიეწვია ყველა დაინტერესებული პირი, ვის ინტერესაც შესაძლოა შეხებოდა გადაწყვეტილება. სარეგისტრაციო სამსახურმა ფაქტობრივად ეჭვს ქვეშ დააყენა მ. ს-ის საკუთრების უფლება. განმცხადებელს იმ გარემოებების დოკუმენტურად დადასტურება მოსთხოვა, რაც მისი კვლევის საგანი უნდა ყოფილიყო. აღნიშნულის საპირისპიროდ კი საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მ. ს-ე 2006 წლიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა და მისი საკუთრების უფლება დღემდე ძალაშია და სადავოდ არავის გაუხდია.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ მ. ს-ეს საკუთრებაში გააჩნია ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ...; სექტორი – მცხეთა, კოდი – ...; კვარტალი – №..., ნაკვეთი – №...).

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 საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ მ. ს-ეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმის განხილვის მთელ ეტაპზე მ. ს-ე საქმის გარემოებების დასადგენად მოწმის დაკითხვას ითხოვდა, თუმცა მოსარჩელის შუამდგომლობა რაიონულმა სასამართლომ არ დააკმაყოფილა, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს არც უმსჯელია აღნიშნულის თაობაზე. ამდენად, არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა შეუწყეს ხელი საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, რო-



დესაც სათანადოდ არ არის დადგენილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, შეუძლებელია საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მიხედვით, რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხზე მარეგისტრირებელი ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე ინსტრუქციით განსაზღვრულია გადაწყვეტილების მიღების, ძალაში შესვლისა და გასაჩივრების წესი. რაც ნიშნავს იმას, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების სახე და გადაწყვეტილების მიღებისას სპეციალურ ნორმებთან ერთად იხელმძღვანელოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დებულებებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, 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 პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მი-



ერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი აქტის გამოცემა დაავალოს.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის №... და 2011 წლის 7 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილებით და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძველები. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებები და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონმდებლობის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს საქმეზე ფაქტობრივი გარე-

მოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და თვლის, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, როგორც ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რომელსაც აქტის გამოცემის პროცესში მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების ვალდებულება, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მისცემს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაძლებლობას საქმეზე მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილება. სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. ამასთან, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოება, რომ მ. ს-ე 2006 წლიდან ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა ფართობის (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა და ამასთან, ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ გარემოებაზე, რომ ის ფაქტობრივადაც ფლობს ამ მიწის ნაკვეთს. აქვე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს თავად საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებულ ინფორმაციაზე (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 აპრილის წერილი), რომლის თანახმად, განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს ზედდება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებაზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი აღნიშნულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე ადმინისტრაციულ საჩივარში დამატებით განუმარტავდა და მოახსენებდა სააგენტოს მოსაზღვრე პირების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეუფასებია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ უმსჯელია მ. ს-ის არგუმენტებზე. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც კანონი საჯარო რეესტრს აძლევს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შესაძლებლობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფი-

ფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და მ. ს-ის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ნ. ჩ-ის მიერ მ. ს-ის საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით; სულ – 550 ლარი) სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:**

1. მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 ივნისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 15 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება;

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო

ციო სამსახურის 2011 წლის 6 ოქტომბრის №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 ნოემბრის №... გადანყვეტილებები და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონმდებლობის შესაბამისად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ნ. ჩ-ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მის მიერ მ. ს-ის საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;

7. საკასაციო სასამართლოს გადანყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **ერთი მიწის ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაინანაღმდებო ჩანაწერის დაუშვებლობა**

### **ბანრინება**

№ბს-468-463(კ-12)

30 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

6. ლ-მა 04.03.11წ. სარჩელი აღძრა მცხეთის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად მოითხოვა სამხა-

რეო სამმართველოს 28.01.11 წ. №3/6 წერილის, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 14.06.10 წ. №2/346 მიმართვის, 28.01.11წ. №3/6 წერილის ბათილად ცნობის და საჯარო რეესტრისთვის მოსარჩელის სახელზე დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 01.03.2005წ. მ. ო-ისგან და ა. ჟ-ისგან შეიძინა მცხეთის რაიონის სოფ. ... მდებარე 0,214 ჰა მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის 24.03.2008 წ. ამონაწერის თანახმად, 0,214 ჰა მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) მესაკუთრედ აღნიშნულია მოსარჩელე. 26.03.08წ. სს ბანკი „...“ ცენტრალურ ფილიალსა და ნ. ლ-ს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი იპოთეკით დაიტვირთა. ნ. ლ-მა მონაცემების დაზუსტების მოთხოვნით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რა დროსაც აღმოჩნდა, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის 1560 კვ.მ-ზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. სახელმწიფოს საკუთრებაში აღნიშნული მიწის აღრიცხვის საფუძველად მითითებულია მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 14.06.2010წ. მიმართვა. 20.01.2011 წ. ნ. ლ-მა წერილობით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილობა, რაზეც მოპასუხის 28.01.2011წ. წერილით ეთქვა უარი. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ აღნიშნული პასუხი ზღუდავს მის კანონიერ ინტერესებს.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 30.05.11 წ. განჩინებით დაუშვებლად იქნა ცნობილი ნ. ლ-ის სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების თაობაზე და ადმინისტრაციულ საქმეზე ნაწილობრივ შეწყდა წარმოება, ხოლო მოპასუხეთა წრიდან ამორიცხულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 30.05.11 წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაერთვნენ სს „...“ და ი. ქ-ი.

ნ. ლ-მა 29.03.11 წ. სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკ-

რეზულოსა და ი. ქ-ის მიმართ მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 24.02.11წ. №05 გადაწყვეტილების, 05.02.11წ. №05 ოქმის, 26.06.09წ. გაცემული №759 საკუთრების მონუმობის ბათილად ცნობის და საჯარო რეესტრში ი. ქ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჩანაწერის გაუქმების მოთხოვნით.

მოსარჩელის მითითებით, 01.03.2005წ. მ. ო-ისგან და ა. ჟ-ისგან შეიძინა მცხეთის რაიონის სოფ. ... მდებარე 0,214 ჰა მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის 24.03.2008 წ. ამონაწერის თანახმად, 0,214 ჰა მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) მესაკუთრედ აღნიშნულია მოსარჩელე. ნ. ლ-მა მონაცემების დაზუსტების მოთხოვნით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რა დროსაც აღმოჩნდა, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის 800 კვ/მ-ზე რეგისტრირებულია ი. ქ-ის საკუთრების უფლება. ნ. ლ-მა 20.01.2011წ. საჩივრით მიმართა მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ი. ქ-ის სახელზე გაცემული 26.06.2009წ. №759 საკუთრების უფლების მონუმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რაც კომისიის 24.02.2011წ. გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ი. ქ-ზე არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ვინაიდან მან 2008 წელს შემოღობა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტებით შეიზღუდა მისი როგორც მესაკუთრის ინტერესები.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 03.06.11 წ. განჩინებით დაზუსტდა მოპასუხეთა წრე და მოპასუხეებად მითითებულ იქნენ მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური. ამავე განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ი. ქ-ი და სს „...“.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 27.06.11 წ. განჩინებით ზემოაღნიშნულ ორ სარჩელეზე მიმდინარე სამართალწარმოებები გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 19.08.11წ. გადაწყვეტილებით ნ. ლ-ის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 21.02.12წ. განჩინებით



სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა რაიონული სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ 09.09.2005წ. 2140 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე ნ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე, დაუზუსტებელი მონაცემებით. პალატამ დადგენილად ცნო, რომ ნ. ლ-ის მიერ 21.12.2010წ. განცხადებით წარდგენილი 2 140 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით დაფიქსირდა ზედდება ნ. ლ-ის დაუზუსტებელი მონაცემებით საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მცხეთის რაიონის სოფ. ..., დაზუსტებული მონაცემებით სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 1560 კვ/მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე (ს. კ.: ...) და ი. ქ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 800 კვ/მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.:...). სასამართლო დაეყრდნო მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრაციის (09.09.2005წ.) პერიოდისათვის მოქმედ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლს და აღნიშნა, რომ ნ. ლ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერი განხორციელებულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, ხოლო საკადასტრო რუკის საზღვარი ფიქსირებულია. პალატამ მიუთითა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 04.08.2011წ. ექსპერტიზის დასკვნაზე და აღნიშნა, რომ მართალია მიწის ნაკვეთის მდებარეობა შეესაბამება საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ მიწის ნაკვეთის მისამართს და მიწის ნაკვეთის ფართს – 2140 კვ.მ-ს და დგინდება, რომ გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი სამი მხრიდან შემოსაზღვრულია გზით, თუმცა ექსპერტიზის დასკვნაში, ასევე აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო მონაშებებზე არ არის დატანილი UTM საერთაშორისო სისტემის კოორდინატები, რის გამოც მათი ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა შეუძლებელია.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 05.02.2011წ. №5 ოქმზე, სადაც მოცემულია ი. ქ-ის განმარტება, რომლის თანახმადაც ი. ქ-მა 2003 წელს, შეიძინა მიწის ნაკვეთი ვ. ლ-ისაგან. პრეზიდენტის თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ძალაში

შესვლის შემდეგ, ჯერ შემოღობა მისი ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო მას შემდეგ, რაც შეიტყო, რომ შეეძლო დაერეგისტრირებინა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ნაკლები მიწის ნაკვეთი, დამატებით შემოღობა კიდევ 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო პალატა დაეყრდნო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლ მუხლს, მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტს, მე-9 მუხლის 1-ლ პუნქტს და აღნიშნა, რომ იმისათვის რომ ზემოაღნიშნული კანონის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი ჩაითვალოს თვითნებურად დაკავებულად, უნდა დადგინდეს თვითნებურად დაკავების ფაქტის კანონის ამოქმედებამდე არსებობა. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირების ფაქტი, შესაბამისად, არ იმსჯელა აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე აღნიშნა, რომ სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. სასამართლოს მითითებით, როგორც წესი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელი, შეიძლება წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ პირის მიერ, რომელსაც კონკრეტული ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა ამ აქტით. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ მიუთითებდა თუ რა უფლება ან რა კანონიერი ინტერესი დაირღვა აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებით. აღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლომ აღარ იმსჯელა აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონ-შესაბამისობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების მიღებისას გამოიკვლიეს ფაქტობრივი გარემოებები, სწორად შეაფასეს ისინი და მითითებული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით მიიღეს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 21.02.2012წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ლ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორმა მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 1997 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტებით უტყუარად დასტურდება ნ. ლ-ის შეძენილი მიწის ნაკვეთის გეოგრაფიული მდებარეობა. 2005 წლამდე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები განისაზღვრებოდა სხვა ციფრობრივი მონაცემებით, კერძოდ, კვარტლის აღმნიშვნელი იყო 00 კოდი. „უტემ“ სისტემის შემოღების შემდეგ კვარტალი 00 გადაკეთდა 09 (ნოლ ცხრად). 2006 წელს ნ. ლ-ის მიწის ნაკვეთი იპოთეკით დაიტვირთა ბანკი „...“ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, რაც ადასტურებს მიწის ნაკვეთის გეოგრაფიულ მდებარეობას. ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნით დგინდება ა. ჟ-ისაგან ნაყიდი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება ი. ქ-ის მიერ ლეგალიზებულ მიწის ნაკვეთთან, თუმცა ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, „უტემ“ სისტემაში შეუსრულებლობის გამო უზუსტად ვერ დადგინდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, ამდენად, ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, დგინდება მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, მაგრამ ვერ დგინდება საზღვრები. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას (ბს-680-674(კ-11)). სააპელაციო სასამართლომ, ერთის მხრივ არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და მეორეს მხრივ დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა სათანადო სამართლებრივი შეფასება. სასამართლოს უნდა გამოეკვლია: სახეზე იყო თუ არა სადავო აქტების მატერიალური და ფორმალური კანონიერების საფუძვლები და წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელე სადავო აქტების ბათილად ცნობაზე უფლებამოსილ სუბიექტს. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ მიეცა სათანადო სამართლებრივი შეფასება იმ გარემოებას, რომ ი. ქ-ს სადავო მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა 2007 წლის 1 იანვრის შემდეგ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიამ ი. ქ-ს საკუთრებაში გადასცა მიწის ნაკვეთი, რომელიც ნ. ლ-ის საკუთრებას წარმოადგენდა. ნ. ლ-ის მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელი ინფორმაციის საფუძველზე კომისიას ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემით. კასატორმა მიუთითა სზაკ-ის 95.2 მუხლზე, რომელიც

ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს თუ ინდივიდუალური-ადმინისტრაციული აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. აღიარების კომისიის მიერ საქმისათვის მნიშვნელოვან გამოსაკვლევ გარემოებებს წარმოადგენდა ი. ქ-ის განცხადებაში მითითებული მინა წარმოადგენდა თუ არა სახელმწიფოს ქონებას, მინის დაუფლება განხორციელებული იყო თუ არა 2007 წლის 1 იანვრამდე და დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც შეიძლება გაუარესებულყო გამოცემული აქტით. ნ. ლ-მა აღნიშნა აგრეთვე, რომ მინის ნაკვეთი პირს საკუთრებაში შეიძლება ჰქონდეს როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. საქართველოს არცერთ ნორმატიულ აქტში არ არის დანაწესი იმის თაობაზე, რომ პირი არ წარმოადგენს მესაკუთრეს, რომელსაც აღრიცხული აქვს მინის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებით. იურიდიულ ინტერესთან დაკავშირებით კასატორმა მიუთითა, რომ საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების მონაწილეობა ი. ქ-ის მინის მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, გამოიწვევს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილობასაც და ნ. ლ-ის მიერ განაცხადის ხელახლა შეტანის შემთხვევაში სახეზე არ იქნება ზედდება, რაც მისცემს უფლებას დაირეგისტრიროს მინის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით. სასამართლოებმა არ მისცეს სათანადო შეფასება იმ გარემოებას, რომ მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია „უტემემ“ კოორდინატთა სისტემაში ტექნიკურ ნოვაციას წარმოადგენს და ხორციელდება 2005 წლიდან. ნ. ლ-ს მინის ნაკვეთზე უფლება წარმოეშვა „უტემემ“ სისტემის შემოღებამდე, შესაბამისად, მასზე ახალი ნორმის სამართლებრივი შედეგის გავრცელება ვერ მოხდება (სკ-ის მუხ.6). პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლოების გადაწყვეტილებები ხელყოფს კასატორის კონსტიტუციურ უფლებას, ვინაიდან საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერი, რომლის მიხედვით ნ. ლ-ი წარმოადგენს მესაკუთრეს, იქნეს მხოლოდ ფორმალურ ხასიათს, რადგან იგი ფაქტობრივად ვერ ხორციელდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 26.12.12წ. განჩინებით ნ. ლ-ის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 04.04.13წ. საოქმო განჩინებით საქმეში მონაწილემდეგ მხარის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვი-

სა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს უფლებამონაცვლედ ჩაერთო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო იმ საფუძველზე, რომ ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 11.09.12წ. №1-1/1742 ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 11.01.07წ. №1-1/24 ბრძანება, რომლითაც გაუქმდა სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოს ტიპიური დებულება, მოხდა სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოების – სახელმწიფო აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოების ლიკვიდაცია.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და მოითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარეების – ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და მოითხოვეს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, სააპელაციო პალატის განჩინების უცვლელად დატოვება. მესამე პირმა ი. ქ-მა და მისმა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივარი არ ცნეს, ხოლო მესამე პირმა სს ბანკი „...“ წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

სსკ-ის 377.1 მუხლის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულება ხორციელდება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემოწმების გზით, რაც გულისხმობს სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობის შეფასებასაც. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილი შედგება მხოლოდ ნორმების ციტირებისაგან, განჩინება არ შეიცავს სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ ციტირებული ნორმების გამოყენების რაიმე არგუმენტაციას. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტით გათვა-

ლისწინებული დარღვევა ანუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონახვა შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას ნ. ლ-ის სახელზე რეგისტრირებული 0,214 ჰა და ი. ქ-ის სახელზე რეგისტრირებული 800 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირების შეუძლებლობის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას ფაქტობრივი გარემოებების ყოველმხრივი გამოკვლევის საფუძველზე მიღების შესახებ. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 01.03.05წ. ნ. ლ-მა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მ. ო-ისგან და ა. ჟ-ისგან შეიძინა სოფ. ... მდებარე მიწის ნაკვეთები. საჯარო რეესტრის 02.09.05წ. ამონაწერის თანახმად, ნ. ლ-ი 0, 214 ჰა დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: ...) მესაკუთრედ არის აღრიცხული. დადგენილია აგრეთვე, რომ 08.12.1998წ. №1453 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, მცხეთის რაიონის სოფ. ... საკრებულოს 29.01.1997წ. დადგენილების (ოქმი №1) საფუძველზე, მ. ო-ეს გადაეცა მიწის ნაკვეთი (მარანთან), მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს მითითებას ნაკვეთის ოდენობის, ადგილმდებარეობის, გამოყოფილი ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ, რაც იძლეოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირების საკმარის შესაძლებლობას. მ. ო-ის სახელზე გაცემული 09.08.02წ. მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე დგინდება მიწის ნაკვეთის სხვა მაიდენტიფიცირებელი ნიშნებიც: სარეგისტრაციო ზონა, კოდი, სექტორი, კვარტლისა და ნაკვეთის ნომერი, უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა.

საქმეში დაცული 08.12.1998წ. №1454 მიწის მიღება-ჩაბარების აქტისა და 29.01.1997წ. დადგენილების (ოქმი №1) თანახმად, სოფ. ... მიწის ნაკვეთი გადაეცა ასევე ა. ჟ-ს. ხსენებული მიღება – ჩაბარების აქტისა და 09.08.02წ. მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე დგინდება ა. ჟ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, კერძოდ, – მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები, სარეგისტრაციო ზონა, კოდი, სექტორი, კვარტლისა და ნაკვეთის ნომერი, ქონების ადგილმდებარეობა. მ. ო-ისა და ა. ჟ-ის სახელზე გაცემული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები ნაკვეთების ხსენებული საიდენტიფიკაციო ნიშნების გარდა შეიცავენ აგრეთვე ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზს, ნაკვეთის კონფიგურაციის, მოსაზღვრე ნაკვეთების ჩვენებით. ამდენად, მ. ო-ისა და ა. ჟ-ის უფ-

ლებები მიწის ნაკვეთებზე, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ნ. ლ-ს, დასტურდება მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებით, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობებით. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან მიწისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. თავისმხრივ მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა იმჟამად მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.96წ. კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მონმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მონმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, მ. ო-ისა და ა. ჟ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მონმობები შეიცავენ უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს. ნ. ლ-ის სახელზე გაცემული საჯარო რეესტრის 02.09.05წ. ამონაწერი თავისმხრივ შეიცავს მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ მონაცემებს, კერძოდ, სარეგისტრაციო ზონას და სექტორს კოდეზის მითითებით, ნაკვეთისა და კვარტლის ნომრებს, ფართობს, მისამართს. საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქმეში დაცულ ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემულ დასკვნას, რომლის მიხედვით სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დგინდება, თუმცა ვინაიდან სარეგისტრაციო მონმობებზე არ არის დატანილი UTM სართაშორისო სისტემის კოორდინატები, არ ხდება ნაკვეთის ზუსტი საზღვრების დადგენა. ამდენად, მიუხედავად დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა, ნ. ლ-ის სახელზე დარეგისტრირებული 0,214 ჰა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, მისი ადგილმდებარეობის დადგენა შესაძლებელია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ი. ქ-ის სახელზე დარეგისტრირებული 800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის ზუსტი განსაზღვრა შესაძლებელია (საკადასტრო კოდი: ...), რამდენადაც რეგისტრაცია განხორციელდა დაზუსტებული მონაცემებით UTM პროექციაში შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. ნაკვეთების ადგილმდებარეობის საკითხის გარკვევისას სააპე-



ლაციო სასამართლომ არ შეაფასა ნ. ლ-ის წარმომადგენლის მითითება იმის შესახებ, რომ UTM სისტემის შემოღების შემდეგ კვარტლის ნომერი 00 შეიცვალა 09-ით. სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა აგრეთვე წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელთა საფუძველზე დგინდება, რომ ნ. ლ-სა და ი. ქ-ს შესაძლოა ჰყავდეთ საერთო მეზობელი თ. ლ-ს სახით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონზე, რომელიც 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, „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მინის 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, მინა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. 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 გამოორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. მიუხედავად იმისა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილი იყო მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მონშობა, საჯარო რეესტრს აქვს ვალდებულება, არ დაუშვას სარეგისტრაციო ჩანაწერების კონკურენცია. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ი. ქ-ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამონშების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოემობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. პალატა მიიჩნევს, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

მხედველობაშია მისაღები, აგრეთვე, ის გარემოება, რომ ნ. ლ-ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა 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 არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. საკადასტრო აღწერის შედეგების (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში წარმოდგენა პირველად, ნ. ლ-ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის შემდეგ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 13.12.2006წ. №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით დადგინდა (ანალოგიურ ნორმას შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 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 წარმომოხილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-

5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მინის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მიღება – ჩაბარების აქტები, სარეგისტრაციო მოწმობები და ნ. ლ-ის სახელზე განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი (მიუხედავად დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა) იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას. საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა ნ. ლ-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, მარეგისტრირებული 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. მით უფრო, რომ სასამართლო ვერ უთითებს ნ. ლ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. გადამონმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით სახეზეა არა უბრალოდ მინის ნაკვეთის გადაფარვა, არამედ მთლიანად საკუთრების უფლების ხელყოფა. მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე (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. §60,63). ამასთან, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ნ. ლ-ს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი (0,214 ჰა), რამდენადაც ნ. ლ-ის სახელზე 02.09.05წ. განხორციელებული რე-

გისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. დავის საგანი არ ყოფილა აგრეთვე ა. ჟ-ისა და მ. ო-ის სახელზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციები, აგრეთვე ა. ჟ-სა და ნ. ლ-ს შორის, აგრეთვე მ. ო-ესა და ნ. ლ-ს შორის 01.03.05წ. დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები. საქმეში არ მოიპოვება ნ. ლ-ზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გადანწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი, ის ერთის მხრივ აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო მეორეს მხრივ სასამართლო თავის გადანწყვეტილებით გამოირიცხავს, ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, ვინაიდან არც სასამართლო და არც საჯარო რეესტრის სამსახური არ უთითებს ნ. ლ-ის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. 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. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოსა და ი. ქ-ის სახელზე სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ნ. ლ-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. როდესაც სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამოირიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამოირიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება ნ.

ლ-ის კანონიერი ინტერესის არარსებობის თაობაზე, ვინაიდან ნ. ლ-სა და ი. ქ-ზე რიცხული მიწის ნაკვეთების ზედდების ფაქტის დადგენის შემთხვევაში, ცხადია, საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ ი. ქ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების მონმობის და მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის ნ. ლ-ის უფლების ხელმყოფი ხასიათი. ზედდების ფაქტის გამოვლენისადმი ზედაპირული, ფორმალური მიდგომა დაუსაბუთებელს ხდის სააპელაციო პალატის მოსაზრებას დავის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არარსებობის შესახებ.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ი. ქ-მა 21.07.08წ. განცხადებით მიმართა მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ს. ... მდებარე 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული 26.07.09წ. საკუთრების უფლების მონმობის თანახმად, ი. ქ-ს საკუთრებაში გადაეცა ს. ... მდებარე 800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ფიზიკურ პირს 2007 წლის 1 იანვრამდე უნდა ჰქონოდა დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (მუხ. 2 პ. „თ“). ამდენად, ხსენებული კანონის მიზნებისთვის, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კუმულატიურად სახეზე უნდა იყოს ორი წინაპირობა: მიწა უნდა იყოს სახელმწიფო საკუთრებაში და თვითნებურად დაკავების ფაქტს ადგილი უნდა ჰქონდეს 2007 წლის 1 იანვრამდე. საქმეში წარმოდგენილია ტ. ს-ას, ზ. ს-ისა და დ. ქ-ის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება, რომელშიც მითითებულია, რომ ი. ქ-ს მცხეთის რაიონის ს. ... 2003 წლიდან დაკავებული აქვს 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელსაც დღემდე უვლის და ამუშავებს. განცხადება არ შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ, ამასთანავე, ი. ქ-მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომაზე თავადვე აღიარა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი შემოღობა 2008 წელს, „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ. მიუხედავად ამისა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ამ გარემოების გამოკვლევის გარეშე გასცა საკუთრების მონმობა.



საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ 26.06.09წ. ი. ქ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ, უკავშირდება აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რის გამო დაზუსტებას საჭიროებს დავის საგანი. ვინაიდან საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 17.1 მუხლის თანახმად, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, სასამართლოს განხილვის და შეფასების საგნად უნდა იქცეს აღიარების კომისიის ის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტი – კომისიის გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც გაცა საკუთრების მოწმობა. აღნიშნული შესაძლებელია არა დავის საგნის გაზრდის, არამედ მისი დაზუსტების გზით.

მიუხედავად იმისა, რომ ნ. ლ-ის ერთ-ერთი სასარჩელო მოთხოვნა ეხება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 14.06.10წ. მიმართვისა და სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმებაზე უარის თქმის შესახებ 28.01.11წ. აქტის ბათილად ცნობას, გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს მსჯელობას სახელმწიფოს სახელზე 1560 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 14.06.10წ. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველომ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... საზღვრებში 1560 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დაწესებულების მიწის ფართის სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება მოითხოვა. განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.06.10წ. გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მცხეთა-მთიანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მოთხოვნა. 21.06.10წ. ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე მცხეთა, სოფ. ..., ნაკვეთი ..., და-



ზუსტებული ფართობი 1560 კვ.მ აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებად. 14.06.10წ. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართვა თავისი არსით ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა აკმაყოფილებდეს ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის საჭირო სზაკ-ით დადგენილ მოთხოვნებს. 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. 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.). სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ამდენად, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მომართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოების სათანადო გამოკვლევას. ვინაიდან კერძო პირის სახელზე არსებული რეგისტრაცია გამორიცხავს სახელმწიფო რეგისტრაციის განხორციელებას, შესაბამისად, 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 რეკვიზიტების შესახებ. რამდენადაც ნ. ლ-ის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მიუხედავად დადგენადია, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნულის შესაძლებლობას ქმნის არა მხო-

ლოდ საჯარო რეესტრი, 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 აქტები და მინის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები. საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გაარკვიოს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების მცხეთა-მთიანეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას ხსენებული მოთხოვნების დაცულობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სამართლებრივი შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონიშნება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თავის მხრივ გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სათანადო შეფასება უნდა მისცეს შეკრებილ მტკიცებულებებს და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 21.02.12წ. გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. 6. ლ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობ-

რივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 21.02.2012წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

№ბს-671-657(კ-12)

16 მაისი, 2013 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, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა და ქმედების განხორციელების დავალეზა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2011 წლის 4 აგვისტოს ვ. მ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მას ქ. რუსთავში, ... (...) ქუჩა №22-1-ში არსებული ბინა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა. ამასთან, ქ. რუსთავის მერიის 2000 წლის 31 იანვრის №22-2 დადგენილების თანახმად, ... ქუჩა №22-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში მცხოვრებ მესამე პირსა (თ. ბ-ი) და მას დაუმადრდათ მინის ნაკვეთი, რომელიც 2000 წლის 30 ივნისს დარეგისტრირდა საერთო საკუთრებად. 2000 წლის 10 ოქტომბერს მოსარჩელესა და მესამე პირს შორის მოხდა აღნიშნული მინის ფარ-

თის (ეზოს) გამიჯვნა (გაყოფა), რაზეც შეთანხმების ნიშნად ორივე მხარის მიერ დაწერილ იქნა განცხადებები, სადაც მითითებულ იქნა, რომ თითოეული მათგანი თანახმა იყო მიწის ფართი (მდებარე – ქ. რუსთავი, ... ქ. №22) გაყოფილიყო საკადასტრო რუკაში არსებული ნახაზის მიხედვით. 2000 წლის 26 დეკემბერს, შეთანხმების საფუძველზე, მოსარჩელემ საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა 265.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მისამართზე ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-1.

ამასთან, 2011 წლის 22 ივნისს თ. ბ-მა მიმართა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მდებარე – ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-2) ჩანაწერებში ცვლილების შეტანა მოითხოვა. მან აღნიშნულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით წარადგინა განცხადება და აზომვითი ნახაზი, რომელიც მოსარჩელის განმარტებით მათი შეთანხმების დარღვევით არის შედგენილი, რის საფუძველზეც მის საკუთრებაში არსებული ფართიდან 4.82 კვ.მ. იქნა მითვისებული.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დროს წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს არ ერთვოდა იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების შესაბამისად დამტკიცებული ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისი ინფორმაცია დაინტერესებული პირის შესახებ, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მესაკუთრის არსებობის თაობაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, მან ქ. რუსთავი, ... ქ. №22-1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გააკეთა აზომვითი ნახაზი (დაზუსტებული ფართით 265.40 კვ.მ.) და რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა განცხადება, რომლითაც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება ვ. მემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა და რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა (რომლის საფუძველზეც მოქალაქე თ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ქონება, მდებარე ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-2-ში, საკადასტრო კოდით 02.05.07.032.) მოითხოვა. 2011 წლის 22 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 194-ე მუხლის შესაბამისად მას არ მიეცა საკუთარი მოსაზრების დაფიქსირების უფლება; შესაბამისად, ხელყოფილია მისი კანონით დაცული ინტერესები, როგორც რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში, ასევე, მის ზემდგომ ორგანოში, რადგან მათ შორის არც ერთი არ დაინტერესდა საქმეზე ჭეშმარიტების დადგენით.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილების, თ. ბ-ის სახელზე ქ. რუსთავი, ... ქ. №22-ში მდებარე უძრავი ქონების რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა და რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მხარეთა შორის დადებული 2000 წლის 10 ოქტომბრის წერილობითი შეთანხმებისა და 2011 წლის 30 ივნისს შედგენილი საკადასტრო აღწერის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად 265.40 კვ.მ. ფართზე რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებით ვ. მ-ის სარჩელი მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისა და ქმედების განხორციელების თაობაზე განსჯადობით გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 11 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მე-სამე პირად ჩაება თ. ბ-ი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილებით ვ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. რუსთავში, ... (...) ქუჩა №22-1-ში მდებარე უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ეკუთვნოდა ვ. მ-ეს. ხოლო ქ. რუსთავში, ... (...) ქუჩა №22-2-ში მდებარე უძრავი ქონება ეკუთვნოდა მესამე პირს თ. ბ-ს, პრივატიზაციის ხელშეკრულების

საფუძველზე.

საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. რუსთავის მერიის 2000 წლის 31 იანვრის დადგენილების მიხედვით ქ. რუსთავში ... (...) ქუჩა №22-ში მცხოვრებ მოქალაქეებს თ. ბ-ს და ვ. მ-ეს დაუმაგრდათ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი თითოეულს 325 კვ.მ. ოდენობის ფართი. 2000 წლის 30 ივნისს მხარეებმა 650 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საერთო საკუთრებად დაარეგისტრირეს, დაუზუსტებელი ფართობით თითოეულისთვის.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეებმა შეადგინეს შეთანხმება საერთო სარგებლობის ნაკვეთის გამიჯვნის შესახებ. აღნიშნული შეთანხმება და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი თ. ბ-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა 2000 წლის 20 ოქტომბერს, ხოლო ვ. მ-ის მიერ იმავე წლის 20 დეკემბერს. მხარეთა შეთანხმების შესაბამისად ვ. მ-ის სახელზე დარეგისტრირდა 265.5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დანიშნულება – არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო თ. ბ-ის სახელზე დაუზუსტებელი ფართობით 262 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 2011 წლის 22 ივნისს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა თ. ბ-ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2011 წლის 23 ივნისს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება.

2011 წლის 1 ივლისს ვ. მ-ემ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა და ... ქ. №22-1-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. ვ. მ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 4 ივლისს მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების არსებობის მოტივით. აღნიშნული გადაწყვეტილება ვ. მ-ემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრში და რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა (რომლის საფუძველზეც მოხდა თ. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა ქონებაზე, მდებარე ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-2-ში) მოითხოვა. 2011 წლის 22 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე მოთავსებულია საერთო სარგებ-

ლობის დამხმარე ნაგებობა და, რომ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილებას არ მოჰყოლია მეზობლებს შორის სასაზღვრო მიჯნის შეცვლა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტზე, რომლის თანახმად, 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 მიიჩნია, რომ თ. ბ-მა სარეგისტრაციოდ წარადგინა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლით გათვალისწინებული წესების შედეგად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული ნორმის მიხედვით 1. საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. 2. საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტების აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ-ისა. 3. აზომვის ზედდება დასაშვებია რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. 4. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები: ა) მიწის ნაკვეთი; ბ) შენობა-ნაგებობა; გ) ცალკე უფლების ობიექტი; დ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის საზღვრები; ე) წერტილოვანი ობიექტი; ვ) სხვა ტოპოგრაფიული ელემენტები. 5. საკადასტრო აზომვით ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლობიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ. 6. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამონებული უნდა იყოს საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდება თუ სარეგისტრაციო



ტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ. ბ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით არ დაფიქსირებულა სხვა მომიჯნავე ნაკვეთთან ზედდება და, შესაბამისად, არ არსებობდა თ. ბ-ის განცხადების გამო დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი. სასამართლომ განმარტა, რომ ასეთი საფუძველი გამოიკვეთა უკვე თავად მოსარჩელის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებისას. ვ. მ-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მინის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა უკვე დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთში.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული შეთანხმების მიხედვით, ორივე მხარეს საჯარო რეესტრში მონაცემები დარეგისტრირებული ჰქონდა დაუზუსტებელი სახით, ანუ არცერთ მხარეს არ ჰქონდა ზუსტად განსაზღვრული ფართობის ოდენობა; ზუსტი ფართობი არ არის აღნიშნული არც 2000 წლის 10 ოქტომბრის შეთანხმებით. 2000 წელს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი კი შესაძლებელია შეიცავდა რაიმე მინიმალურ ცდომილებას, სწორედ ამიტომ იქნა გათვალისწინებული კანონმდებლის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქჩშ 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში მომზადება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ საჯარო რეესტრში მონაცემების დაზუსტების შედეგად მხარეთა ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეცვლილა, რაც იმას გულისხმობს, რომ არ შეცვლილა მხარეთა შორის არსებული სასაზღვრო მიჯნა. მესამე პირი წარმოდგენილი შესაგებლით კი დასტურდება, რომ ის ეთანხმება 2000 წელს მხარეთა შორის განხორციელებულ გამიჯვნას.

ამასთან, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება აკმაყოფილება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია რომ, არც თ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების განხორციელებისას საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების მიზნით და არც ვ. მ-ის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანისას, რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ დარღვეულა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული დებულებები.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. მ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მაისის განჩინებით ვ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება.

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

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. მ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და ასევე არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება. კასატორის მითითებით, არასწორი განმარტება გადაწყვეტილებაში ასახულია იმ

სახით, რომ იგი გაგებულა ცალმხრივად.

კასატორის განმარტებით, სასამართლო ფართოდ მსჯელობს იმ საკითხზე, რომ მოპასუხეს ჰქონდა ცდომილების უფლება, მაგრამ რატომღაც ცდომილების უფლებაზე სასამართლომ იმსჯელა განყენებულად და დაავიწყდა, რომ მოპასუხის ყველა უფლება-მოვალეობა გამომდინარეობს იქედან, რომ დაიცვას მოქალაქის უფლებები, კონკრეტულად კი საკუთრების უფლება, რომელიც დაცულია საქართველოს ძირითადი კანონით.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორმა მიუთითა, რომ მოპასუხემ დაარღვია რა კანონმდებლობის იმპერატიული მოთხოვნები, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ძალაში დატოვებამ დაარღვია არა მარტო მისი უფლებები, არამედ, აქეზებს მოპასუხეს სხვა მოქალაქეების საკუთრების უფლების ხელყოფისაკენ.

კასატორის განმარტებით, კანონი ნებისმიერ შემთხვევაში იცავს მესაკუთრეს, აქვს მას ქონება დარეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში თუ აქვს რეგისტრირებული ძველი წესით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ვ. მ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით ვ. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ვ. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2011 წლის 1 ივლისს ვ. მ-ემ განცხადებით მიმართა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს და ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-1-ში მდებარე უძრავ ნივ-

თზე რეგისტრირებულ უფლებებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რეგისტრირებულ მონაცემებთან ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდების არსებობის მოტივით. ვ. მ-ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებისა და რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 ივნისის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, სარეგისტრაციო ჩანაწერის, ბათილად ცნობა მოითხოვა, რომლითაც მესამე პირის თ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე – ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-ში, განხორციელდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა ვ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი; ხოლო ვ. მ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2011 წლის 22 ივნისს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა თ. ბ-ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით; ხოლო 2011 წლის 23 ივნისს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, რის საფუძველზეც თ. ბ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა 264.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის დავას 4.82 კვ.მ. მიწის ფართი იწვევს, რაც 2011 წლის 23 ივნისს განხორციელებული სადავო რეგისტრაციით მესამე პირის თ. ბ-ის საკუთრებაში მოქცა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები განსახილველ საკითხს ფორმალურად მი-

უდგენენ და არ იმსჯელებს მოსარჩელის არგუმენტებზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მაისის განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების მიზნით თ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების განხორციელებისას რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ დარღვეულა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული დებულებები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ვ. მ-ეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება. სარეგისტრაციო სამსახურს არ დაუდგენია სადავოდ ქცეული – მესამე პირის თ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების დაზუსტებით და ახალი წესის შესაბამისად საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ვისი უფლებები ილახებოდა; სახეზე ხომ არ იყო ინტერესთა კონფლიქტი. ადმინისტრაციულ ორგანოს ფაქტობრივად ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩაუტარებია, რა დროსაც მას შესაძლებლობა და ვალდებულებაც ჰქონდა მიენვია ყველა დაინტერესებული პირი, ვის ინტერესსაც შესაძლოა შეხებოდა გადაწყვეტილება. აღნიშნულის საპირისპიროდ კი კასატორი ვ. მ-ე მიუთითებს, რომ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა თ. ბ-ის სახელზე ისე განხორციელა საკუთრების უფლების დაზუსტება, რომ იგი, როგორც დაინტერესებული მხარე არ ყოფილა ადმინისტრაციულ წარმოებაში მინვეული, მას მონაწილეობა არ მიუღია ადმი-

ნისტრაციულ წარმოებაში და საკუთარი მოსაზრების დაფიქსირების შესაძლებლობაც არ მისცემია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ვ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად ის გარემოება იქცა, რომ სახეზე იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ისე გაიზიარეს მოპასუხე მხარის აღნიშნული მსჯელობა, რომ ფაქტობრივად არ შეფასებულა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ თ. ბ-ის სახელზე 2011 წლის 23 ივნისს განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერება, იმ პირობებში, როდესაც ვ. მ-ე სადავოდ ხდიდა აღნიშნულ რეგისტრაციას და ერთერთ სასარჩელო მოთხოვნას სწორედ სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა წარმოადგენს, რომლითაც თ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე – ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-ში, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება განხორციელდა. სასამართლომ გასაჩივრებული რეგისტრაციის კანონიერება მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით დაასაბუთა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს აქვს ცდომილების უფლება და არ იმსჯელა იმ უმნიშვნელოვანეს გარემოებაზე, ჰქონდა თუ არა ადმინისტრაციულ ორგანოს ისეთი ცდომილების დაშვების უფლება, რომელიც ლახავს სხვის საკუთრების უფლებას და სასამართლოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისთვის, შეიძლება თუ არა ცდომილებაში უძრავი ნივთი მოექცეს. აქვე საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ იმ უდავო ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ სადავოდ ქცეული თ. ბ-ის სახელზე 2011 წლის 23 ივნისს განხორციელებული რეგისტრაციით მესამე პირის თ. ბ-ის საკუთრებაში საერთო სარგებლობის დამხმარე ნაგებობა მოექცა, რომელსაც მოსარჩელის მტკიცებით იგი წლების განმავლობაში როგორც საკუთარს ისე ფლობდა.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს აპელირებას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტზე, ვინაიდან, აღნიშნული ნორმა, შინაარსობრივი განმატრებიდან გამომდინარე, მიზნად არ ისახავს კონკრეტული სამართალურთიერთობის მონესრიგებას სხვათა უფლებების შეზღუდვის საფუძველზე. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტი ითვალისწინებს რეგისტრაციის წარმოებას ბოლო საკადასტრო აღ-

წერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50 000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50 000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მაგრამ არა სხვისი საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლება, ერთის მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის, ასევე საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 23 ივნისს განხორციელებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებამ (რომლის საფუძველზეც თ. ბ-ის სახელზე დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლებით 264 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა) უდავოდ გავლენა იქონია ვ. მ-ის საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებაზე.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ კანონი ნებისმიერ შემთხვევაში იცავს მესაკუთრეს, ახალი წესით აქვს მას ქონება დარეგისტრირებული თუ ძველი წესით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწა საკუთრებაში შეიძლება არსებობდეს, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა. სააღრიცხვო მონაცემებს კი, იქნება ეს დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი მონაცემების სახით, იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება განხორციელდა ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ და დაცულ ინფორმაციათა სათანადო შეფასების გარეშე. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა-არარსებობის ფაქტი, შეეძარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი



დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, დაედგინა მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსანიხაღმდეგო ჩანაწერების არსებობა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, 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.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებას რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების არსებობის მოტივით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. უფრო მეტიც, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე შეიზღუდა კასატორის საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გადაწყვეტილების მიღებისას არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ გაუმახვილებიათ ყურადღება მხარეთა შორის გაფორმებულ შეთანხმებაზე და შეფასების საგნად არ ქცეულა მოცემულ შემთხვევაში სადავოდ ქცეული რეგისტრაციით დარღვეულია თუ არა მხარეთა შორის არსებული შეთანხმების პირობები. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 2000 წლის 10 ოქტომბერს მოსარჩელე – ვ. მ-ემ და მესამე პირმა – თ. ბ-მა შეადგინეს შეთანხმება საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესახებ. აღნიშნული შეთანხმება და საკადასტრო აზომებით ნახაზი წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრში. შეთანხმების შესაბამისად ვ. მ-ის სახელზე დარეგისტრირდა 265.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დანიშნულება – არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო თ. ბ-ის სახელზე – დაუზუსტებელი ფართობით 262 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მალალი ხარისხით, იმის გათვალისწინებით, რომ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის არის ცნობილი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კი, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევი საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეუფასებია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ უმსჯელია ვ. მ-ის არგუმენტებზე და არ გაუკეთებია დასაბუთებული სამართლებრივი შეფასება რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებასთან დაკავშირებით. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებს შიდა კონტროლს და სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებაში უზუსტობის აღმოჩენის შემთხვევაში მას უფლება აქვს თავად მიიღოს გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების არაჯეროვანი განხორციელება და დაშვებული ხარვეზების გამოუსწორებლობა კი ახდენს სამართლებრივი დავების პროვოცირებას, რაც პირდაპირ ეწინააღმდეგება როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს ძირითად დანიშნულებას, ასევე სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე. ამასთან, საქართველოს ადმინის-

ტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 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 გამოიტანოს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 ივნისის სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომლითაც თ. ბ-ის სახელზე განხორციელდა საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-ში; ასევე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის №... გადაწყვეტილება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე ვ. მ-ისა და თ. ბ-ის განცხადებებთან დაკავშირებით სადავო ფართზე განხორციელოს რეგისტრაცია. მას შემდეგ, რაც სადავოდ ქცეული აქტების გაუქმების პირობებში აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა (რაც დავას არ იწვევდა და არსებობდა მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე), სარეგისტრაციო სამსახურს ეძლევა შესაძლებლობა იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ განცხადებებზე და მხოლოდ საქმის გარემოებათა არსებითად გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. ამასთან, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაითვალისწინოს ფაქტობრივი მდგომარეობა, მხედველობაში უნდა მიიღოს მხა-

რეთა შორის არსებული შეთანხმება და მხარეთა ინტერესების გათვალისწინებით მიიღოს გადაწყვეტილება.

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

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

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ვ. მ-ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით; სულ – 550 ლარი) სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ვ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 მაისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ვ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 23 ივნისის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სარეგისტრაციო სამსახურის.

ტრაციო ჩანაწერი, რომლითაც თ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავ ქონებაზე, მდებარე – ქ. რუსთავი, ... ქუჩა №22-ში, განხორციელდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ივლისის №... გადაწყვეტილება;

6. ბათილად იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 4 ივლისის №... გადაწყვეტილება;

7. რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ სადავო ფართზე განახორციელოს რეგისტრაცია;

8. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს ვ. მ-ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება.

9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საკუთრების უფლებით მიწის რეგისტრაციის  
საუწყველი**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-439-434(კ-12)

6 ივნისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2011 წლის 9 ნოემბერს პ. თ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წლის 16 სექტემბერს მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩა №39-ში მდებარე, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დასადასტურებლად განმცხადებელმა წარადგინა ზუგდიდის მერის 1996 წლის 16 თებერვლის №51 განკარგულება, რომლითაც მოსარჩელეს პურის საცხობის მშენებლობისათვის გამოეყო დანგრეული შენობა, ასევე წარდგინდა იქნა ზუგდიდის რაიონის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული მშენებლობის პროექტი.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 22 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მოთხოვნით.

მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, სარეგისტრაციო სამსახურში მან წარადგინა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წერილი, რომლის თა-

ნახმად, მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნებოდა თვითნებურად დაკავებული მიწების კატეგორიას. მიუხედავად ამისა, სარეგისტრაციო სამსახურმა დადგენილ ვადაში არ მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაზე ადმინისტრაციული საჩივარი შეიტანა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მაგრამ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 22 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და პ. თ-ასათვის მის მფლობელობაში არსებულ 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლების აღიარება.

მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და თავდაპირველ მოთხოვნებთან ერთად ასევე მოითხოვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 18 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 24 ნოემბრის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეში თანამოპასუხედ ჩაება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით პ. თ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1996 წლის 16 თებერვალს პ. თ-ას ზუგდიდის მერის №51 განკარგულებით ნება დაერთო ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩაზე მდებარე, ქალაქის ყოფილი ... ნახევრად დანგრეული შენობის ნანძილში პურის საცნობის მონყობაზე. ზუგდიდის მერის №51 განკარგულების საფუძველზე მომზადდა პურსაცხოზი სამქროს სიტუაციური გეგმა, სარეკონსტრუქციო შენობის აზომვითი ნახაზი, რომელიც შეთანხმდა ზუგდიდის მთავარ არქიტექტორთან. 2011 წლის 14 ოქტომბერს შედგა ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №39-ში არსებული 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დანყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი



ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დაგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოემვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

რაიონული სასამართლოს განმატებით, კანონის ეს რეგულაცია შეეხება სამი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწათსარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში, მოთხოვნა უკავშირდებოდა მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ფაქტს, კერძოდ მოსარჩელე პ. თ-ამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა მიწის ნაკვეთის მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის მოთხოვნით.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ყველა ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ განსხვავებით, რომ ერთ შემთხვევაში საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში არამართლზომიერ მფლობელობაზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, თუ რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება

იგი, ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელობად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყო ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

რაიონულმა სასამართლოს მითითებით, იმისთვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ სამართლებრივი საფუძვლით ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ კანონიერად დაუფლებულია მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლოს მოსაზრებით, სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ განაპირობა ის, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტმა მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამდასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრა – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძვნილი კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასე-

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

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ პ. თ-ამ მარეგისტრირებელ ორგანოს ვერ წარუდგინა ქალაქ ზუგდიდში, ... ქ. №39-ში არსებულ 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მინის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სასამართლოს შეფასებით, საქმის მასალებში არ არის დაცული დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მოსარჩელის უფლების არსებობას მითითებულ მინის ნაკვეთზე.

რაიონულმა სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ სარჩელზე თანდართული დოკუმენტები განხილულ უნდა იქნეს სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებად“, რაც მითითებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ პ. თ-ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ იძლეოდა იმის ვარაუდის საკმარის საფუძველს, რომ იგი მართლზომიერად ფლობდა მინის ნაკვეთს და იყენებდა მას როგორც საკუთარს, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევდა საკმარის საფუძველს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, რომლის თანახმად წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენს გარემოება, რო-

დესაც განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასური.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სწორად მიიღო გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის მოთხოვნით.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდა მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადანყვეტილება მიღებული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცული იყო ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

რაიონულმა სასამართლომ, ასევე, უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისათვის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ ამ სახის სარჩელი წარმოადგენდა მავალდებულებელი სარჩელის ერთ-ერთ სახეს და სამართლებრივად რეგულირდებოდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალოდ, ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო, ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანს გადანყვეტილებას, რომლითაც ადმი-

ნისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა სადავო ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები, შესაბამისად, სასამართლო ვერ დააკმაყოფილებდა მოთხოვნას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა პ. თ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინებით პ. თ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან მიმართებით და დამატებით განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონაბრუნის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი ცალსახად ითხოვდა მითითებული ნორმის საფუძველზე შესაბამისი დოკუმენტის წარდგენას, რომელიც იქნება უდავო დასტური იმისა, რომ პირი ნამდვილად მართლზომიერად ფლობდა (სარგებლობს) მიწის ნაკვეთს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა პ. თ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიღო უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილება. კერძოდ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით (საქმე №ბს-859-853(კ-12)) უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულ იქნა დოკუმენტი (ნასყიდობის ხელშეკრულება), რომელიც მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კანონმდებლობაში სახელდებით არ არის მითითებული. ასევე, საქართველოს უზენა-

ესი სასამართლოს განჩინებით (საქმე №ბს-1524-1485(კ-10)) მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულია საიჯარო ხელშეკრულება.

კასატორის მითითებით, მოცემული პრაქტიკიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს უნდა მიეჩნია, რომ პურის საცხობის მოწყობისა და სათანადო მშენებლობის განხორციელების ნებართვა და მშენებლობის შეთანხმებული პროექტი ერთობლიობაში წარმოადგენდა იმ სხვა დოკუმენტს, რომელიც მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობას ადგენდა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს შემაჯამებელი დასკვნა დაუსაბუთებელია, ვინაიდან სასამართლოს იურიდიულად არ დაუსაბუთებია, ნახევრად დანგრეულ შენობაში პურის საცხობის მოწყობის ნებართვის არსებობის პირობებში, რატომ ჩაითვლებოდა ამ პურის საცხობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის მფლობელობა არამართლზომიერად. ადგილობრივი თვითმმართველობის განკარგულების საფუძველზე არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად აშენებული შენობის პირობებში, რატომ ჩაითვლებოდა ამ შენობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის მფლობელობა არამართლზომიერად; ადგილობრივი თვითმმართველობის კომისიის მიერ მიწის ნაკვეთის არათვითნებურად დაკავებულად მიჩნევის პირობებში, რატომ ჩაითვლებოდა, რომ მიწის ნაკვეთის მფლობელობა (სარგებლობა) არამართლზომიერია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ივნისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული პ. თ-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით პ. თ-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2011 წლის 16 სექტემ-

ბერს პ. თ-ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №39-ში მდებარე, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა შემდეგი დოკუმენტაცია: ქ. ზუგდიდის მერის 1996 წლის 16 თებერვლის №51 განკარგულება, რომლის თანახმად, პ. თ-ას ნება დაერთო ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩაზე მდებარე, ქალაქის ყოფილი ... ნახევრად დანგრეული შენობის ნაწილში მოეწყო პურის საცხობი. სარეგისტრაციო სამსახურს, ასევე, წარედგინა ზუგდიდის რაიონის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული მშენებლობის პროექტი, რომლის მიხედვით, ასაშენებელი შენობის ფართი შეადგენდა 200 კვ.მ-ს.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 22 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, პ. თ-ას განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დაევალა წარედგინა უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

აღნიშნულის შესაბამისად, პ. თ-ამ სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა დამატებითი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართვა, რომლის თანახმად, პ. თ-ას ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნებოდა თვითნებურად დაკავებული მიწების კატეგორიას, რის გამოც მისი დაკანონება არ განეკუთვნებოდა კომისიის უფლებამოსილებას. სარეგისტრაციო სამსახურს ასევე წარედგინა სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2011 წლის 1 ნოემბრის №21-11/42563 მიმართვა, რომლის შესაბამისად, საგადასახადო ორგანოს ელექტრონულ ბაზაში არსებული ინფორმაციის შესაბამისად, პ. თ-ას პირადი აღრიცხვის ბარათზე ერიცხებოდა ქ. ზუგდიდში, ...ა და ახალგაზრდობის ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე, პურის საცხობად გამოყენებულ შენობაზე დამაგრებული 500 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი, რომლის დარიცხვა ხორციელდებოდა შესაბამისი რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ წარდგენილი საგადასახადო სივების საფუძველზე. ასევე, ფოთის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 26 თებერვლის მიმართვის თანახმად, საგადასახადო კოდექსის 274-ე მუხლის მე-11 ნაწილის შესაბა-



მისად, ქონების გადასახადით დასაბეგრი მიწის ფართობი მოიცავდა შენობა-ნაგებობით დაკავებულ, ასევე მათი ფუნქციონირებისათვის აუცილებელ მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობის სანიტარულ-ტექნიკურ ზონას. შესაბამისად, პ. თ-ა მიწის გადასახადით იბეგრებოდა არა მარტო უშუალოდ მისი შენობის ქვეშ არსებული 200 კვ.მ. მიწაზე, არამედ პურის საცხობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი (მისასვლელი გზები, სანიტარულ-ტექნიკური ზონა) ფართობით. ამავე მიმართვაში აღნიშნული იყო, რომ პ. თ-ას მიწის გადასახადი ერიცხებოდა 1998 წლიდან და გადასახადის დარიცხვის საფუძველს წარმოადგენდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარდგენილი მონაცემები.

საქმის მასალებით ასევე დასტურდება და მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მითითებული დოკუმენტების წარდგენის მიუხედავად, მარეგისტრირებელ ორგანოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-4 ნაწილისა და 22-ე მუხლის შესაბამისად, რაიმე აქტი – წარმოების განახლების, ან შეწყვეტის შესახებ არ გამოუცია.

პ. თ-ამ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მაგრამ 2011 წლის 18 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უარის თქმის საფუძველად მიეთითა იმ გარემოებაზე, რომ პ. თ-ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

სასამართლოებმა მოცემული საქმის განხილვისას ფაქტობრივად გაიზიარეს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია და მიიჩნიეს, რომ პ. თ-ამ მარეგისტრირებელ ორგანოს ვერ წარუდგინა ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №39-ში არსებულ 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი და მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ ქმნიდა საკმარის საფუძველს ვარაუდისათვის, რომ იგი მართლზომიერად ფლობდა (სარგებლობდა) სადავო მიწის ნაკვეთით და იყენებდა მას, როგორც საკუთარს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს, ასევე სასამართლოთა პოზიცია ემყარება ნორმის არასწორ განმარტებას, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის განხილვისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, სრულყოფილად არ გამო-

უკვლევია საქმის გარემოებები და განცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა განიმარტება, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტში მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც უნდა იქნეს დადასტურებული მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და სარეგისტრაციო სამსახურს ანიჭებს უფლებამოსილებას დაეყრდნოს მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტაციასაც.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებას, რომ პ. თ-ას მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ ქმნიდა საკმარის საფუძველს მისი სადავო მიწის მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისათვის.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქ. ქუთაისის მერის 1996 წლის 16 თებერვლის №51 განკარგულებით პ. თ-ას გადაეცა სა-

დავო მინის ნაკვეთზე განთავსებული, ნახევრად დანგრეული შენობა პურის საცხობის მოსაწყობად. მთავარი არქიტექტორის მიერ შეთანხმდა მშენებლობის პროექტი. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ პ. თ-ა დღემდე სარგებლობს სადავო მინის ნაკვეთით, რომელზეც მის მიერ მოწყობილია პურის საცხობი. მითითებული აქტები დღეისათვის ძალაშია და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებს სადავოდ არ გაუხდიათ პ. თ-ას მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების ფლობის ფაქტი. ამასთან, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, რომლის კომპეტენციაშიც შედის თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, დადასტურდა, რომ პ. თ-ას სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონება არ განეკუთვნება თვითნებურად დაკავებულ კატეგორიას და მისი დაკანონება კომისიის უფლებამოსილებას სცილდება. ასევე დადასტურებულია, რომ პ. თ-ა სწორედ მის მიერ დაკავებულ 500 კვ.მ. მიწაზე იხდის გადასახადს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მითითებული დოკუმენტაცია ადასტურებდა არა მინის, არამედ შენობის მართლმთიერ ფლობის ფაქტს. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ჯერ კიდევ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულები მინის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის განკარგვა ხდება იმ მინის ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით არის დამაგრებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო მინის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე უფლების მოპოვებით, უფლება ვრცელდება მასზე დამაგრებულ მინის ნაკვეთზეც, რომლის არსებით შემადგენელ ნაწილსაც წარმოადგენს იგი და უსაფუძვლოა მითითება, რომ შენობის მართლზომიერი მფლობელობის მიუხედავად, სადავო შენობაზე დამაგრებული მინის ფლობის მართლზომიერება მიწაზე სათანადო დოკუმენტაციის არსებობის გარეშე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, სათანადოდ არ შეაფასა მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, უფრო მეტიც, ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით განცხადებლის მიერ დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენის მიუხედავად, სათანადო რეაგირება არ მოუხდენია და არ გამოუცია შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული

უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადანყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით.

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, იმ პირო-

ბებში, როდესაც განცხადებლის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აქტის გამოცემის შემდეგ წარდგენილი იქნა დამატებითი დოკუმენტაცია, რაზეც ადმინისტრაციულ ორგანოს რეაგირება არ მოუხდენია და არ შეუფასებია ისინი, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეუფასებია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც კანონი საჯარო რეესტრის აძლევს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შესაძლებლობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 18 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები.

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

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

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

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. პ. თ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. პ. თ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 18 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება პ. თ-ას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 22 სექტემბრის №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა რეგისტრაციის თაობაზე;



6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს პ. თ-ას სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ პ. თ-ას სახელით პა. თ-ას მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 550 ლარის (100-150-300) გადახდა;

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-434-429(კ-12)

20 ივნისი, 2013 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; ქმედების განხორციელების დავალება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2011 წლის 3 მაისს ე. ხ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მას დაბა მესტიაში გააჩნია მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში 2009 წლის 4 ნოემბერს აქვს დარეგისტრირებული. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წლების განმავლობაში მისი ოჯახის მართლობაში მფლობელობაშია.

მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთის ელექტრონული ვერსიით დარეგისტრირების მიზნით განცხადებით მიმართა მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს, სადაც წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესრულებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორ-

დინატოა სისტემაში, კერძოდ, WGS 84 კოორდინატოა სისტემაში, UTM პროექციაში და SHP ფორმატის ფაილის სახით. თავდაპირველად სარეგისტრაციო სამსახურმა განცხადების მიღებაზე ზეპირი ფორმით უარი განაცხადა, თუმცა, აღნიშნულის მიუხედავად, მოსარჩელემ მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადება 2011 წლის 8 თებერვალს წარუდგინა. მოსარჩელის მითითებით, განცხადების მიღების ბარათში არ იყო აღნიშნული მის მიერ მიტანილი დოკუმენტების სრული ჩამონათვალი, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და SHP ფორმატის ფაილი. სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომლის სიტყვიერი განმარტებით, აღნიშნული საბუთები კომპიუტერში იყო ჩატვირთული და განცხადების მიღების ბარათში მათი ჩატვირთვა არ იყო აუცილებელი.

2011 წლი 14 თებერვალს მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურიდან მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, სადაც აღნიშნული იყო, რომ მან სარეგისტრაციო სამსახურში არ წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და SHP ფორმატის ფაილი. სარეგისტრაციო სამსახურში აღნიშნული საკითხის გარკვევისას აღმოჩნდა, რომ მითითებული დოკუმენტები ჩატვირთული იყო კომპიუტერში, თუმცა, ამის მიუხედავად, სარეგისტრაციო სამსახურში ვერ ახსენეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების მიზეზი.

მოსარჩელემ სარეგისტრაციო სამსახურს ხელმეორედ წარუდგინა მოთხოვნილი დოკუმენტები, რის შემდეგაც, მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2012 წლის 25 თებერვალს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. უარის თქმის საფუძველად მითითებული იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი. მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას; ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მოსარჩელის მტკიცებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტზე მითითება ხაზს უსვამს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების უკანონობას. ეს ნორმა ბლანკეტური სა-

ხისაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში აუცილებელია „საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული“ საფუძვლის მითითება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით მოსარჩელემ 2011 წლის 7 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა, რაზეც მათი მხრიდან რეაგირება არ მომხდარა.

ამდენად, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დაბა ... (...) მდებარე ე. ხ-ის სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 10 მაისის განჩინებით ე. ხ-ის სარჩელი განსახილველად გადაეგზავნა განსჯად – მესტიის რაიონულ სასამართლოს.

მესტიის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებით ე. ხ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მესტიის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. ხ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 5 დეკემბრის განჩინებით ე. ხ-ის შუამდგომლობა ექსპერტიზის დანიშნის თაობაზე დაკმაყოფილდა; საქმეზე – ე. ხ-ის სარჩელისა გამო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სარეგისტრაციო მოქმედების განხორციელების შესახებ – დანიშნა ექსპერტიზა; საქმის წარმოება შეჩერდა ექსპერტიზის დასრულებამდე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 თებერვლის განჩინებით განახლდა განსახილველი საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 მარტის განჩინებით არ დაკმა-

ყოფილდა ე. ხ-ის სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა მესტიის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 5 ნოემბრიდან, უძრავი ქონება (22789 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი), მდებარე დაბა ... (...) საკადასტრო კოდით ..., რეგისტრირებულია ე. ხ-ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს მესტიის არქივის მიერ გაცემული საკომლო წიგნის ამონაწერი №24; 28.04.2009 წელი. გადაწყვეტილება აღნიშნული რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს მიღებული აქვს 2009 წლის 6 ნოემბერს.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს მესტიის არქივის ცნობით ე. ხ-ის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სათიბი) მიწის ნაკვეთი 22 789 კვ.მ. მდებარე „...“.

2011 წლის 8 თებერვალს განცხადებით ე. ხ-მა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2011 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტები/ინფორმაცია არ იყო წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარსადგენი იყო სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში სახელდობრ WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში, UTM პროექციაში და SHP ფორმატის ფაილის სახით.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ე. ხ-მა სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იმ სახით, რაც მოითხოვა სარეგისტრაციო სამსახურმა №... 14.02.2011წ. გადაწყვეტილებით. 2011 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ე. ხ-ს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლით, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ –

სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით, „სარეგისტრაციო დოკუმენტი“ განმარტებულია, როგორც სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას“ წარმოადგენს რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ საქმეზე სადავო გადაწყვეტილებით ე. ხ-ს რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, თუმცა იმავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარი მიღებულია (ზოგადად) 23-ე მუხლის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასა-

მართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტიფიკაცია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ ე. ხ-ს მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმის გამო, რომ დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზში (ელექტრონულ ვერსიაში) აღნიშნული ნაკვეთის კონფიგურაცია არ იყო იდენტიური, რის გამოც შეუძლებელი იყო უძრავი ქონების იდენტიფიცირება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტით, 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 დაზუსტებულად. 14.1 მუხლით, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველი. 14.4 მუხლით, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაზუსტებულ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად. 31.4 მუხლით, თუ საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებუ-

ლია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მითითებული ნორმების შინაარსი ადასტურებს სარეგისტრაციო სამსახურის ვალდებულებას – განახორციელოს რეგისტრაცია ბოლო საკადასტრო აღწერის საფუძველზე. საკადასტრო აღწერის შედეგია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საკადასტრო მონაცემების ცნება კი განსაზღვრულია „ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლით, სადაც აღნიშნულია, რომ 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 (25.1 მუხლი). საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი (25.2 მუხლი). ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს (25.3 მუხლი).

ამასთან, „ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტების აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ-ისა. აზომვის ზედდება დასაშვებია რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ამ ინსტრუქციის მოთხოვნების გათვალისწინებით, წამოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები: ა) მინის ნაკვეთი; ბ) შენო-



ბა-ნაგებობა; გ) ცალკე უფლების ობიექტი; დ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატივრთვის საზღვრები; ე) წერტილოვანი ობიექტი; ვ) სხვა ტოპოგრაფიული ელემენტები. საკადასტრო აზომვით ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დამონმებული უნდა იყოს საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა რა საკადასტრო მონაცემები, რომელიც შეიცავდა სარეგისტრაციო უძრავი ქონების ადგილმდებარეობისა და საზღვრების კონფიგურაციის შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახულ ზუსტ ინფორმაციას, რის გარეშეც შეუძლებელი იყო უძრავი ნივთის (მინის ნაკვეთის) საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, მან მართებულად თქვა უარი ასეთი რეგისტრაციის განხორციელებაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. ხ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და უხეშად დაარღვია მისი საპროცესო უფლებები. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ დავაში მტკიცების ტვირთი ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება. კასატორის მითითებით, არც ადმინისტრაციული ორგანოს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოების უარი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე არ არის დასაბუთებული.

კასატორის განმარტებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მხედველობაში არ მიიღეს და შეფასების გარეშე დატოვეს ის გარემოება, რომ მინის ნაკვეთის დაზუსტებისას არ დაფიქსირებულა ზედდება, რადგან მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები და აზომვითი ნახაზი მხოლოდ მის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის მიჯნებშია მოქცეული.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სარეგისტრაციო სამსახურის უარს იმ არგუმენტით, რომ თითქოსდა შეცვლილია კონ-

ფიგურაცია; თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურმა არ განმარტა რაში მდგომარეობს კონფიგურაციის არ დამთხვევა.

კასატორის მითითებით, საინტერესოა ის გარემოება, რომ სპეციალური ცოდნის არ ქონის მიზეზით სასამართლომ დანიშნა შესაბამისი ექსპერტიზა და მისი ჩატარება ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს დაავალა, რომელმაც რთული კლიმატური პირობების გამო ვერ მოახერხა ექსპერტიზის ჩატარება. აღნიშნულის შემდეგ კი სასამართლომ, მიუხედავად სპეციალური ცოდნის არქონისა, თავად შეაფასა სადავო საკითხი და მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ივნისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე. ხ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით ე. ხ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწყო მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 14 ნოემბერს 13:00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ე. ხ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2009 წლის 5 ნოემბრიდან უძრავი ქონება (22789 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი), მდებარე დაბა ... (...) საკადასტრო კოდით ..., რეგისტრირებულია ე. ხ-ის საკუთრებად. გადაწყვეტილება აღნიშნული რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს მიღებული აქვს 2009 წლის 6 ნოემბერს. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს მესტიის არქივის ცნობით ე. ხ-ის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სათიბი) მიწის ნაკვეთი 22 789 კვ.მ. მდებარე „...“.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 2011 წლის 8 თებერვალს ე. ხ-მა განცხადებით მიმართა მესტიის სარეგისტრაცი-

ციო სამსახურს და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2011 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტები/ინფორმაცია არ იყო წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით. საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ე. ბ-მა სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იმ სახით, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით იქნა მოთხოვნილი. 2011 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ე. ბ-ს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

შესაბამისად, ე. ბ-ი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დაბა ... (...) მდებარე მის სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მინის ნაკვეთის) დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულებას მოითხოვს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 მარტის განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ისე მიიღეს გადაწყვეტილება განსახილველ საქმეზე, რომ ვერ დაასაბუთეს ე. ბ-ის მოთხოვნის უსაფუძველობა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას გასაჩივრებული აქტის კანონიერების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები განსახილველ საკითხს ფორმალურად მიუდგნენ და სადავო სამართალურთიერთობის შეფასებისას ყურადღება არ გამახვილებულა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან ე. ბ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უა-

რის თქმის მოტივად ის გარემოება იქცა, რომ უტყუარად ვერ დგინდებოდა უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი იდენტიფიკაცია, ვინაიდან, წარდგენილი დოკუმენტაციით შეცვლილი იყო მიწის ნაკვეთის ფართობი და კონფიგურაცია. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა გასაჩივრებული აქტის კანონიერის დასაბუთებისას სრულად გაიზიარეს სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული არგუმენტაცია და მათი მსჯელობის საგნად არ ქცეულა მოსარჩელის არგუმენტები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მტკიცებით, მის სახელზე რეგისტრირებული და დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები ემთხვევა ერთმანეთს. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მოსაზრება კი საქმეზე არ დადასტურებულა. მოსარჩელის აღნიშნული არგუმენტი არც ადმინისტრაციულ ორგანოს და არც სასამართლოს არ შეუფასებია.

სასამართლოს მოსარჩელის არც იმ არგუმენტზე უმსჯელია, განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა თუ არა სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან ე. ხ-ის მიმართ არაიდენტიფიკაციური მოპყრობა, ვინაიდან, მოსარჩელის მტკიცებით, იგივე ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში დაბა ... (...) რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთები.

საქმის გარემოებების სათანადოდ დაუდგენლობას ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით ექსპერტიზის ჩატარების საჭიროება. სააპელაციო სასამართლომ კი ექსპერტიზის დასკვნის არარსებობის პირობებში, ისე, რომ საქმეზე დადგენილი არ იყო ფაქტობრივი გარემოებები, მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას ე. ხ-ის სახელზე რეგისტრირებული და დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შეუძლებლობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ე. ხ-ის სახელზე 2009 წლის 5 ნოემბერს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერი (მიუხედავად დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა) შეიცავს მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ მონაცემებს, კერძოდ, სარეგისტრაციო ზონას და სექტორს კოდების მითითებით, ნაკვეთისა და კვარტლის ნომრებს, ფართობს, მისამართს. შესაბამისად, შესაძლებელია ე. ხ-ის სახელზე რეგისტრირებული მი-

ნის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია და დაუსაბუთებელია როგორც სარეგისტრაციო სამსახურის პოზიცია, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების დასკვნა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შეუძლებლობის შესახებ. ამასთან, ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ გარემოებაზე, რომ ვერც სარეგისტრაციო სამსახური და ვერც სასამართლო ვერ უთითებს ე. ხ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისა და საქმის გარემოებების სათანადოდ დაუდგენლობა ვერ გახდება ე. ხ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. სარეგისტრაციო სამსახური სწორედ მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირების დაუდგენლობის მოტივით ეუბნება უარს მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რაც მისი კვლევის საგანი უნდა ყოფილიყო. სარეგისტრაციო სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, კანონი პირდაპირ ავალდებულებს გადაწყვეტილება მიიღოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96.1 მუხლი).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწა საკუთრებაში შეიძლება არსებობდეს, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა. სააღრიცხვო მონაცემებს კი, იქნება ეს დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი მონაცემების სახით, იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ენიერებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება საკუთრების უფლების უკეთესი დაცვის გარანტი უნდა იყოს და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი.

ამასთან, მართალია სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სასამართლო პროცესებზე დაადასტურა, რომ ისინი სადავოდ არ ხდიან ე. ხ-ის საკუთრებას, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურმა თავისი ქმედებით ფაქტობრივად ეჭვს ქვეშ დააყენა ე. ხ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულის საპირისპიროდ კი საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ე. ხ-ი 2009 წლიდან სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეა და მისი საკუთრების უფლება დღემდე ძალაშია და სადავოდ არავის გაუხდია. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ე. ხ-ს სადავო მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი მონაცემებით)

იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად აქვს რეგისტრირებული. კანონი კი ნებისმიერ შემთხვევაში იცავს მესაკუთრეს, ახალი წესით აქვს მას ქონება დარეგისტრირებული თუ ძველი წესით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ე. ხ-ს საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება (22789 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი), მდებარე დაბა ... (...) საკადასტრო კოდით ....

ადმინისტრაციული ორგანო და ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ერთის მხრივ აღიარებენ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმებიან რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო მეორეს მხრივ მათ გამოორიციხეს, ფაქტობრივად უარყვეს ე. ხ-ის საკუთრება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, ე. ხ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილების განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელია და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტის გამოცემამდე. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ე. ხ-ი თავისმხრივ შეეცადა დაედასტურებინა მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობა და სარეგისტრაციო სამსახურს მოთხოვნისამებრ წარუდგინა საკადასტრო აზომებით ნახაზი შესრულებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, WGS 84 კოორდინატთა სისტემაში, UTM პროექციაში და SHP ფორმატის ფაილის სახით. ე. ხ-მა მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს განმეორებით ყველა ის დოკუმენტი წარუდგინა, რაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა. აღნიშნულის მიუხედავად, სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 25 თებერვალს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძველები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი). თუმცა სარეგისტრაციო სამსახურს განმცხადებლისთვის არ გაუმარტავს და არ დაუსაბუთებია კონკრეტულად რა პირობე-

ბის არსებობის გამო ეთქვა მას უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას; ამასთან, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ხოლო მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო საკითხის გადაწყვეტისას მხედველობაში არ მიუღია ის უმნიშვნელოვანესი გარემოება, რომ ე. ხ-ის საკუთრების დაზუსტების და ახალი წესის შესაბამისად საკუთრების უფლების რეგისტრაციით არ ილახებოდა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების უფლებები; სახეზე არ იყო ინტერესთა კონფლიქტი. საქმეზე დადგენილად არის მიჩნეული, რომ ზედდებას არ აქვს ადგილი. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ე. ხ-ს დაუზუსტებელი მონაცემებით საკუთრებაში 22 789 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აქვს რეგისტრირებული; ხოლო დაზუსტებული მონაცემებით იგი 19 274 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას ითხოვს. აქვე საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ახალი წესით, დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია თავისმხრივ იძლევა იმის ალბათობას, რომ უზუსტობა იყოს მიწის ნაკვეთის ფართობებს შორის. საკუთრების უფლების დაზუსტებაც სწორედ იმ მიზანს ემსახურება, რომ უზუსტობა მინიმუმამდე იქნეს დაყვანილი და განხორციელდეს დაუზუსტებელი მონაცემების დაზუსტება. აღნიშნულზე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციის წარმოებას ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით



მინის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50 000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50 000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნული ნორმა მინის ნაკვეთის ფართობის ნაკლებობასთან დაკავშირებით (განსხვავებით იმ შემთხვევისგან, როცა მეტია მინის ნაკვეთის ფართობი) არანაირ დათქმას არ ითვალისწინებს და შეზღუდვას არ აწესებს დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის. თუმცა აღნიშნული ნორმა იმგვარად უნდა განიმარტოს, რომ საკუთრების უფლების დაზუსტება არ მოხდეს სხვათა საკუთრების უფლების შეზღუდვის ხარჯზე. განსახილველ შემთხვევაში კი უდავოა ის გარემოება, რომ ზედდება არ ფიქსირდება და სახეზე არ გვაქვს ინტერესთა კონფლიქტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც შემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამონმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, მან არ განიხილა და რეაგირების გარეშე დატოვა ე. ხ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარე-

მოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი აქტის გამოცემა დაავალოს.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილითა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძველები. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილება და მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე.

ამასთან, განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურმა გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოება, რომ ე. ხ-ი 2009 წლიდან დაბა ... (...) მდებარე 22789 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (დაუზუსტებელი) მესაკუთრეა და აღნიშნულს სადავოდ არავინ ხდის. საქმის გარემოებების სათანადოდ დაუდგენლობამ კი (მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დაუდგენლობამ) არ შეიძლება შეზღუდოს პირის საკუთრების კონსტიტუციური უფლება და გახდეს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოება,

რომ განსახილველ შემთხვევაში არ იკვეთება არც საჯარო და არც კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

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

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს ე. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 550 ლარის ოდენობით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით; სულ – 550 ლარი).

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:**

1. ე. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 25 თებერვლის №... გადაწყვეტილება და მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე;
5. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს ე. ბ-ის სასარგებლოდ

დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-488-482(კ-12)

25 ივნისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართვის და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

შპს „...“ 2011 წლის 5 დეკემბერს სარჩელით მიმართა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი მიმართვა 477/4 (დამონშების თარიღი 04/05/2010, ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილში და საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება (სააღრიცხვო ბარათი) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით შპს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ახალციხის რაიონულმა სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ახალციხის მერიის 1998 წლის 31 ივლისის დადგენილებით შ.პ.ს „...“ ... ქუჩაზე კინოთეატრ „...“ მახლობლად არქიტექტურის განყოფილების მიერ შედგენილი სქემის მიხედვით გამოე-

ყო სარგებლობის უფლებით 150 მ<sup>2</sup> მიწის ფართობი მცირე გაბარიტიანი ავტობუსების სადგურის მოსაწყობად და ნება დაერთო ამავე ტერიტორიაზე ჩაედგა დროებითი ნაგებობის ტიპის მომსახურების სალარო. უძრავი ქონება მდებარე, ქუჩაზე, კინოთეატრ „...“ მიმდებარე ტერიტორიაზე: სარეგისტრაციო ზონა ..... კოდი ...; სექტორი ... კოდი ..., კვარტალი №..., ნაკვეთი №... ფართობი 150 კვმ. 2007 წლის 23 ივლისს საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრების გამოცხადების შესახებ“ თანახმად, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იქნა შპს „...“. 2011 წლის 15 ივლისს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მდებარე ... ქუჩაზე, კინოთეატრ „...“ მიმდებარე ტერიტორიაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შპს „...“ უარი ეთქვა ცვლილებების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, კერძოდ უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მუნიციპალიტეტის საკუთრებად საკადასტრო კოდით ..... . 2011 წლის 27 ივლისს მოსარჩელემ მიმართა ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობას და მოითხოვა მათ საკუთრებად რეგისტრირებულ 8759 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში განეხორციელებინათ ცვლილებების რეგისტრაცია და 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ამოერიცხათ ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრებიდან.

2010 წლის 4 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგებელმა და ითხოვა „ადგილობრივი თვითმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მერვე თავის 47-ე მუხლის თანახმად, მუნიციპალურ ქონებად დარეგისტრირება ქ. ახალციხეში ... ქუჩის მიმდებარედ ცენტრალური პარკის და ... ქუჩის მიმდებარედ სკვერის, წარდგენილი საკადასტრო ნახაზების საფუძველზე. უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია ზონა ..., სექტორი ქ. ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., დაზუსტებული ფართობი 8759.00 კვმ. მისამართი ქ. ახალციხე ... ქუჩის მიმდებარედ წარმოადგენს ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას. ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებული იქნა ... ქუჩის მიმდებარედ მდებარე ცენტრალური პარკი და ... ქუჩის მიმდებარე სკვერი.

რაიონულმა სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტი-

სას იხელმძღვანელა საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლზე, 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 ნილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა, აგრეთვე ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს ნილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას;

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მულის 1-ლ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. რაიონული სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი მტკიცებულება რაც დადასტურებდა მის სასარჩელო მოთხოვნებს და მის მიერ ცვლილებების რეგისტრაციისათვის წარდგენილი ელექტრონული ვერსია შეესაბამება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით შპს „...“ რეგისტრირებულ მონაცემებს, რადგან შპს „...“ საკუთრებას წარმოადგენს ... ქუჩაზე კინოთეატრ „...“ მიმდებარე ტერიტორიაზე: სარეგისტრაციო ზონა ... კოდი ...; სექტორი ... კოდი ..., კვარტალი №., ნაკვეთი №... ფართობი 150 კვმ. მდებარე უძრავი ქონება, ხოლო მუნიციპალიტეტის ქონებას ქ. ახალციხეში ... ქუჩის მიმდებარედ ცენტრალური პარკი, რომლის მახასიათებლებია ზონა ..., სექტორი ქ. ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ... .

სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლზე მითითებით განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდე-

გება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოების არსებობის პირობებში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგებელის დროებითი მოვალეობის შემსრულებლის 2010 წლის 4 მაისის მიმართვა №477/4 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი, რომლის საფუძველზე ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებული იქნა ... ქუჩის მიმდებარედ არსებული ცენტრალური პარკი და ... ქუჩის მიმდებარე სკვერი უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია ზონა ..., სექტორი ქ. ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., დაზუსტებული ფართობი 8759.00 კვმ. მისამართი ქ. ახალციხე ქუჩის მიმდებარე ცენტრალური პარკი, გამოცემულია საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმართელობის შესახებ“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილობის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

რაიონულმა სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამასთან, ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; ამავე კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან



არარად ცნობის ფაქტს;

გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგებლის დროებითი მოვალეობის შემსრულებლის 2010 წლის 4 მაისის მიმართვა №477/4 გამოცემულია საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმართველობის შესახებ“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს საქართველოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლით გათვალისწინებული რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი, ამიტომ შპს „...“ სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის გადანაცვლებზე (სააღრიცხვო ბარათი) მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

აღნიშნული გადანაცვლება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინებით შპს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 იანვრის გადანაცვლებზე;

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე და განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადანაცვლებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემომგებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ პუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატამ მოცემულ დავასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვნად მიიჩნია მიეთითებინა 2010 წლის 15 იანვრის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილზე და განმარტა, რომ საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მინის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით საკადასტრო გეგმა არის მინის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მინის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მინის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა). ამავე მუხლის მე-5 ნაწილით საკადასტრო რუკა არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მინის ნაკვეთების, ნაგებობების, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის შესახებ, ასევე ამ მინის ნაკვეთსა და ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (მდებარე, ზონა ..., სექტორი ქ. ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., დაუზუსტებელი ფართობი 8759.00 კვმ. მისამართი ქ. ახალციხე, ქუჩა ..., მიმდებარე (ცენტრალური პარკი)) განხორციელდა ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართვისა და საკადასტრო ნახაზის საფუძველზე. საქმის მასალების მიხედვით პალატამ არ მიიჩნია დადასტურებულად ის გარემოება, რომ რეგისტრაციის მომენტისათვის, სადავო მინის ნაკვეთი (150 კვმ) წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში, მოსარჩელის სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით, რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთს, რაც გამოორიცხავდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან ახალციხის მუნიციპალიტეტის სახელზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

სააპელაციო პალატამ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონ-

ნის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე მითითებით განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის რეგისტრაცია.

დადგენილი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ განსახილველ შემთხვევაში დაადგინა, რომ სადავო რეგისტრაციის მომენტისათვის არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი; ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო წარდგენილი დოკუმენტაციისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება ახალციხის მუნიციპალიტეტის სახელზე. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელის მიერ ვერც სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რაც შეიძლება სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი გამხდარიყო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „...“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია და იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია არ შეესაბამება შპს „...“ სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებს, რადგან მოსარჩელის სარეგისტრაციო მონაცემები განსხვავებულია ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებისაგან. კასატორი ასევე არ იზიარებს სასამართლოს მოტივაციას იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის მიერ ვერ დადასტურდა მოპასუხე – ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვა, ვინაიდან აღნიშნულ

ფაქტობრივ გარემოებას კასატორის აზრით, ადასტურებენ მონინალმდეგე მხარე საჯარო რეესტრის ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური შესაგებელშიც და სასამართლო სხდომაზეც და ახალციხის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, რომ ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობას არ გადაუფარავს მათი მიწის ნაკვეთი, ასევე საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე და მიმართვა, რომლითაც მოხდა მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრებად მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. კასატორის მითითებით, საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას ახალციხის მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებით დადგენილება, რომლითაც გამოეყოთ სადავო მიწის ნაკვეთი და შემდგომ ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მოთხოვნით საჯარო რეესტრის ჩანაწერიც გაუქმდა სამართლებრივი ნორმების უგულებელყოფით, დადგენილებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის მოტივით და არ იქნა გათვალისწინებული ის გარემოება, რომ დადგენილებით გათვალისწინებული პირობები ვერ შესრულდა მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციის გამო. აღნიშნული აქტები გასაჩივრებულია ახალციხის რაიონულ სასამართლოში. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ კანონის 47-ე მუხლი და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი.

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

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; შპს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნა-

ნილობრივ; ბათილად იქნას ცნობილი ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2010 წლის 4 მაისის №477/4 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავოდ გამხდარი (150 კვ.მ) მიწის ნაკვეთის ნაწილში; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავოდ გამხდარი 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს თანაბარწილად დაეკისროთ შპს „...“ მიერ სამივე ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის გადახდა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების – საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების (სააღრიცხვო ბარათი) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და მიმართვის №477/4-ის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა (დამოწმების თარიღი 04/05/2010, ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ახალციხის მერიის 1998 წლის 31 ივლისის დადგენილებით შ.პ.ს „...“ ... ქუჩაზე კინოთეატრ „...“ მახლობლად არქიტექტურის განყოფილების მიერ შედგენილი სქემის მიხედვით გამოეყო სარგებლობის უფლებით 150 მ<sup>2</sup> მიწის ფართობი მცირე გაბარიტიანი ავტობუსების სადგურის მოსაწყობად და ნება დაერთო ამავე ტერიტორიაზე ჩაედგა დროებითი ნაგებობის ტიპის მომსახურების სალარო. უძრავი ქონება მდებარე ... ქუჩაზე, კინოთეატრ „...“ მიმდებარე ტერიტორიაზე: სარეგისტრაციო ზონა ... კოდი ...; სექტორი ... კოდი ..., კვარტალი №..., ნაკვეთი №... ფართობი 150 კვმ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 23 ივლისს საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

კერძო საკუთრების გამოცხადების შესახებ“ თანახმად, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იქნა შპს „...“. 2011 წლის 15 ივლისს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მდებარე ... ქუჩაზე, კინოთეატრ „...“ მიმდებარე ტერიტორიაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სა-რეგისტრაციო სამსახურის მიერ შპს „...“ უარი ეთქვა ცვლილებების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, კერძოდ რეგისტრირებულია მუნიციპალიტეტის საკუთრება საკადასტრო კოდით ..., რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას. 2010 წლის 10 მაისის ამონაწერით დასტურდება, რომ ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2010 წლის 4 მაისის №477/4 მიმართვის საფუძველზე, ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებულ იქნა ... ქუჩის მიმდებარე ცენტრალური პარკი (მინის საკადასტრო კოდი: .... ზონა ..., სექტორი ქ. ..., კვარტალი..., ნაკვეთი ..., არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 8759.00 კვ.მ დაზუსტებული ფართობი).

საკასაციო პალატა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე, რომლის 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. ამასთან საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისთვის. ამდენად, მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია, რაც საქმის მასალებით დასტურდება. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი

რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება. ერთ-ერთი მათგანის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრირებამ გამოიწვია შემდგომში მეორე პირის მიერ წარდგენილი დაზუსტებული მონაცემების დარეგისტრირება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „...“ რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ხელყოფილ იქნა საჯარო რეესტრის ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართვის საფუძველზე, რომელმაც მიწის ნაკვეთზე ს/კ № (ფართობი – 8759 კვ.მ ) ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა 2010 წლის 10 მაისს, იმ პირობებში როდესაც შპს „...“ რეგისტრირებული საკუთრების უფლება 2007 წელს უკვე არსებობდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლზე, რომელიც ადგენს თუ რა წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის 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, აგრეთვე ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას; საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას არ წარმოადგენს კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებას-



თან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ საქმის მასალების მიხედვით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ რეგისტრაციის მომენტისათვის სადავო მიწის ნაკვეთი (150 კვ.მ) წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში, მოსარჩელის სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით, რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რაც გამორიცხავდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან ახალციხის მუნიციპალიტეტის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სა-რეესტრაციო სამსახურში განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ამონაწერი მენარმეთა და არასამენარმეთო იურიდიული პირების რეესტრიდან, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი საბუთი, ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაიონული სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებით 2008 წლამდე ახალციხის რაიონში ელექტრონული ნახაზები არ არსებობდა (24.01.2012 სხდომის ოქმი) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართვის განხილვისას ვალდებული იყო გამოეკვლია ხდებოდა თუ არა მუნიციპალიტეტის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას სხვა პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის გადაფარვა. საქმეში არსებული აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიით 18.07.2011 დასტურდება, რომ არსებობდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წარდგენილ იქნა ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილება №... რეგისტრაციის შესახებ; სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმების რეგისტრაცია, 2012 წლის 19 მარტის განცხადება, ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 19 მარტის წერილი და ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №16 განკარგულება ქალაქ ახალციხის მერიის 1998 წლის 31 ივლისის №7/70 დადგენილების ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ.

საქმეში არსებული მტკიცებულებით – თბილისის სააპელა-

ციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილების თანახმად, შპს „...“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 19 მარტის №16 განკარგულება და ახალციხის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დავალა საქმის გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის განმავლობაში. ასევე საქმეში დაცულია 2013 წლის 7 თებერვლის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. კასატორისა და მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარმომადგენლის განმარტებით, ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ სასამართლო გადაწყვეტილება არ აღსრულებულა.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შპს „...“ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი (ახალციხის მერიის 1998 წლის 31 ივლისის დადგენილება) დღევანდელი მდგომარეობით იურიდიული ძალის მქონეა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის განცხადებაზე, რომლის შესაბამისადაც მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციასაც სადავოდ ხდის მოსაჩივე – №... (ფართობი – 8 759) დღეის მდგომარეობით არ არსებობს, ხოლო ის ტერიტორია, რომლის რეგისტრაციასაც ითხოვდა მოსარჩილე ამჟამად მოხვედრილია (ზედდებაში) შემდეგი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრებში: 1. №.....(ფართობი – 8094 კვ.მ, მესაკუთრე – ახალციხის მუნიციპალიტეტი) 2. №.....(682 კვ.მ, მესაკუთრე – ახალციხის მუნიციპალიტეტი) განცხადებას თან ერთვის განცხადებაში მითითებული ინფორმაციის ამსახველი დოკუმენტაცია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე, რომლის 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 სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინის-

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

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მი-

ერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენს საქმეში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის გამოკვლევა და სწორი სამართლებრივი შეფასება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეში არსებული მასალებით უდავოდ დასტურდება, რომ მოსარჩელე შპს „...“ ახალციხის მერიის 1998 წლის 31 ივლისის დადგენილებით ქ. ახალციხეში, ... ქუჩაზე კინოთეატრ „...“ მახლობლად არქიტექტურის განყოფილების მიერ შედგენილი სქემის მიხედვით გამოეყო სარგებლობის უფლებით 150 მ<sup>2</sup> მიწის ფართობი. იმ პირობებში, როცა მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებს ორივე მხარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია განიხილოს განცხადება და საკითხის ხელახლა განხილვისას გამოიკვლიოს და იმსჯელოს, არის თუ არა მოსარჩელისთვის გამოყოფილი და მოპასუხის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი იდენტიური, კერძოდ ახალციხის მუნიციპალიტეტის სახელზე რეგისტრირებულ (ფართობი – 8 094) მიწის ნაკვეთში შედის თუ არა შპს „...“ საკუთებაში არსებული 150 კვ. მ მიწის ნაკვეთი (მდებარე: ახალციხე, ... ქ. კინოთეატრ ... მიმდებარე ტერიტორია) ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აღნიშნული საკითხის გარკვევისას იხელმძღვანელოს საკადასტრო აზომებით ნახაზების ელექტრონული ვერსიებით, საიდანაც ცალსახად იკვეთება გადაფარვის ფაქტი. ამ კონკრეტული გარემოების შეფასება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს. ამდენად, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიკვლიოს და შეაფასოს საქმის გარემოებები, აღნიშნული გამოიწვევს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური) დისკრეციულ უფლებამოსილებაში შეჭრას.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება. ად-

მინისტრაციული ორგანოს რეგისტრაციის მოთხოვნის პირობებში უნდა გადაემონებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწაზე იყო თუ არა რეგისტრირებული სხვისი საკუთრების უფლება რაც არ შეასრულა.

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინების გაუქმებისა და შპს „...“ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხეებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურსა და ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობას თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ შპს „...“ საარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. შპს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნას ცნობილი ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2010 წლის 4 მაისის №477/4 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავოდ გამხდარი (150 კვ.მ) მიწის ნაკვეთის ნაწილში;

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავოდ გამხდარი 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

6. ახალციხის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს თანაბარწილად დაეკისროთ შპს „...“ მიერ სამივე ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის გადახდა;

7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია**

### **ბანჩინება**

№ბს-898-880(კ-12)

9 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

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

**ნ. სხირტლაძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 7 მარტს გ. კ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობის მიმართ,

რომლითაც მოითხოვა: აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 26 სექტემბრის №... მიმართვის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, გ. კ-ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი; გ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ აჭარის ა.რ. მთავრობის 2012 წლის 27 მარტის №61 ბრძანების ბათილად ცნობა; სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 22 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 7 თებერვლის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე გ. კ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

აჭარის ა.რ. მთავრობის საქვეუნებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხელვაჩაურის ადგილობრივი არქივის 2011 წლის 14.09 ცნობით, მოსარჩელე გ. კ-ის (მცხოვრები ... 1-ლი შესახვევი, №3) კომლს 1994-2006 წლებში პირად სარგებლობაში აწერია 0.15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. ... რაიონის სახელობის ბათუმის მეცხოველეობის სანაშენე სახელმწიფო მეურნეობის 1994 წლის 4 ივლისის ბრძანებით დაკმაყოფილდა მეურნეობის ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსარჩელე გ. კ-ისა და მასთან ერთად სხვა ხუთი პიროვნების მოთხოვნა საკარმიდამო ნაკვეთების გამოყოფა-დაკანონების შესახებ და გადაწყდა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს 1994 წლის 25 თებერვლის №41 გადაწყვეტილებით მეურნეობისათვის გამოყოფილი 20,2 ჰექტარი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ფონდიდან გაფორმებოდა თითოეულს, 0,15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია და მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელე გ. კ-ე ... დასახლება-



ში დღემდე ფლობს მიწის ნაკვეთს და სარგებლობს მისით.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 8 აპრილის №... მიმართვის საფუძველზე სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა ... დასახლებაში მდებარე 417 441 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს პერიოდულად გაეგზავნა 12 აპრილის №..., 16 ივნისის №..., 26 სექტემბრის №..., 5 ოქტომბრის №... და 9 ნოემბრის №... მიმართვები, სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული, ... დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული აზომვითი ნახაზის და ელექტრონული ვერსიის მიხედვით.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 2 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით დასრულებულ იქნა ... დასახლებაში მდებარე 398 710 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების რეგისტრაცია.

გ. კ-ემ 2011 წლის 16 ნოემბერს განცხადებით და თანდართული დოკუმენტებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და როგორც მართლზომიერმა მფლობელმა, მოითხოვა მის მფლობელობაში არსებულ ... დასახლებაში მდებარე 0,15 ჰექტარი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 22 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ეს განცხადებაზე, ... დასახლებაში მდებარე 0,15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციის თაობაზე იმ საფუძველით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მის ნაკვეთის საზღვრებში, კერძოდ, ზედდება იყო მონაცემთან: ... კოდზე. სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიჩნია, რომ ამის შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

გ. კ-ემ 2011 წლის 30 ნოემბერს განცხადებით მიმართა აჭა-

რის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საკითხის გასარკვევად, თუ რატომ იყო მისი მიწის ნაკვეთი ზედღებაში სახელმწიფო საკუთრებასთან და მოითხოვა თავისი მიწის ნაკვეთის ზედღების ნაწილში განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძვლის გაუქმება. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის პირველი მოადგილის 2012 წლის 20 იანვარს №... წერილით გ. კ-ეს ეცნობა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი მონაცემების იდენტიფიცირება, რაც აუცილებელი იყო მოცემულ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად და აღნიშნულის გათვალისწინებით, არ არსებობდა სამართლებრივი საფუძველი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, რომ 0,15 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებული იქნა 2011 წლის 26 სექტემბერს, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს №... მიმართვის საფუძველზე.

გ. კ-ემ 2012 წლის 28 თებერვალს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა აჭარის ა.რ. მთავრობის აპარატს, რომლითაც მოითხოვა ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 26 სექტემბრის №... მიმართვის ბათილად ცნობა. აღნიშნულ საჩივართან დაკავშირებით ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება, 2012 წლის 19 მარტს საქმეზე გაიმართა ზეპირი ადმინისტრაციული მოსმენა, რომელსაც ესწრებოდნენ დაინტერესებული მხარეები. საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების, მხარეთა განმარტებებისა და ზეპირი მოსმენის ოქმის გამოკვლევის საფუძველზე, აჭარის ა.რ. მთავრობის 2012 წლის 27 მარტის №61 ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება გ. კ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

გ. კ-ემ 2012 წლის 2 თებერვალს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების გაუქმება და მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 7 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადან-  
ყვეტისას იხელმძღვანელა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ სა-  
ქართველოს კანონით, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფი-  
ნანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულებით“, „უძრავ ნივ-  
თებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კა-  
ნონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით, „აჭარის ა.რ. ქო-  
ნების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ა.რ. კანონით,  
„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აჭარის  
ა.რ. საკუთრებაში გადაცემის შესახებ“ კანონით, „აჭარის ავტო-  
ნომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინის-  
ტროს“ დებულებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციუ-  
ლი კოდექსით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო  
კოდექსით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცება,  
რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს არ გა-  
აჩნდა სამართლებრივი უფლება და საფუძველი, ... დასახლება-  
ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 398 710 კვ.მ.  
მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრებაში დარეგისტრირე-  
ბა მოეთხოვა და რომ ამას ხელს უშლიდა ... დასახლებაში მდე-  
ბარე 0,15 ჰექტარ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე გ. კ-ის საკუთ-  
რების უფლება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს მოქმედი კანონ-  
მდებლობის თანახმად, მიწა, რომელზედაც დადგენილი წესით  
არ არის რეგისტრირებული ფიზიკური ან კერძო სამართლის იუ-  
რიდიული პირის საკუთრება, წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთ-  
რებას. თუ საჯარო რეესტრში არ არსებობს შესაბამისი ჩანაწე-  
რი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე  
კერძო საკუთრების უფლების არსებობას, ეს მიწის ნაკვეთი წარ-  
მოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას და საჯარო რეესტრში სა-  
ხელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად  
ხდება უკვე არსებული უფლების რეალიზება და არა მიწის სა-  
მართლებრივი სტატუსის შეცვლა.

სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ სა-  
ქართველოს კანონის 23-ე მუხლის 1-ლ პუნქტზე, რომლის თა-  
ნახმად, აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და აჭარის ავ-  
ტონომიურ რესპუბლიკაში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებუ-  
ლი უძრავი ქონების მართვა, განკარგვა და სარგებლობაში გა-  
დაცემა ამ კანონით დადგენილი წესითა და დადგენილ ფარგლებ-  
ში შეიძლება განახორციელონ სამინისტროს შესაბამისმა  
სტრუქტურულმა ერთეულებმა. „აჭარის ავტონომიური რესპუბ-  
ლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“

დამტკიცების შესახებ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2007 წლის 1 მაისის №44 დადგენილებით დამტკიცებულ „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ქონების მართვის და პრივატიზების დეპარტამენტის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს სახელმწიფოსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების აღრიცხვა და მართვა.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ სხვა სუბიექტებისაგან განსხვავებით, სახელმწიფოს თავისი უფლების რეგისტრაციისათვის, სავალდებულოდ არ მოეთხოვება საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის წარდგენა, რადგან სახელმწიფოს თავიდანვე გააჩნია საკუთრება მიწაზე, გარდა სხვა პირთა კერძო საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული მიწებისა. თუ საჯარო რეესტრში არ არსებობს ჩანაწერი, რომლიც დაადასტურებდა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების არსებობას, ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ხდება არსებული ფაქტის დაფიქსირება.

სასამართლომ მიუთითა სადავო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის პერიოდისათვის მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენდა სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა უძრავი ნივთის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სამინისტროს 2011 წლის 26 სექტემბრის №... მიმართვა და შესაბამისი საკადასტრო ნახაზი, რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის კანონით გათვალისწინებულ საკმარის საფუძველს წარმოადგენდა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ... დასახლებაში ნამდვილად ფლობდა მიწის ნაკვეთს, თუმცა ის არ იყო საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ამ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება, სად გამოეყო გ. კ-ეს 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი. მოიცავს, თუ არა სახელმწიფოს საკუთრებად დარე-

გისტორიებული მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. საქმეში არ მოიპოვება და ვერც მოსარჩელის მიერ იქნა წარმოდგენილი მისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიზომების, ან მიღება-ჩაბარების აქტი, რითაც მოხდებოდა ნაკვეთის საზღვრების დადგენა და მისი ამ გზით იდენტიფიცირება. მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება მის მიერ მითითებული იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ სწორედ სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფარავს მისთვის თავის დროზე გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს წინააღმდეგობის დადგენა გ. კ-ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების დაზუსტებულ უფლებას შორის, შეუძლებელი იყო, რამდენადაც მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არსად არ ყოფილა აღრიცხული.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფოს სახელზე უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა იმ დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და 23-ე მუხლით გათვალისწინებული რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადანაცვლებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფარ-

თობს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან გ. კ-ის განცხადებას თანადართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, კერძოდ, ზედდება იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავი ქონების მონაცემებთან: ... კოდზე, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 22 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ის განცხადებაზე შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, შეჩერების მიზეზად კი მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიჩნია, რომ ამის შესაბამისად წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი; კანონის მითითებული დანაწესის თანახმად, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება გ. კ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა, იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 22 ნოემბრის და 2011 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებები, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის თაობაზე და გ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 7 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული წესის შესაბამისად არის მიღებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტი-

ლება გ. კ-ის მოთხოვნაზე უარის შესახებ ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღო. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ გ. კ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი მონაცემების იდენტიფიცირება, სამინისტროს მიერ შეუძლებელი იყო გ. კ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილება და სახელმწიფოს საკუთრების უფლების მიმართ უკვე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძვლის გაუქმება, მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესის დარღვევას ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ა.რ. მთავრობის მიერ სწორად იქნა შეფასებული საქმის გარემოებები და შესაბამისად სწორად ჩაითვალა, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 26 სექტემბრის №... მიმართვა კანონშესაბამის აქტს წარმოადგენდა, რის გამოც აჭარის ა.რ. მთავრობამ საქართველოს ზაკ-ის 201-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით განსაზღვრული წესის მიხედვით, მიიღო 2012 წლის 27 მარტის №61 ბრძანება, გ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თაობაზე, რაც ასევე კანონშესაბამის აქტს წარმოადგენს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. კ-ის საჩივლის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რის გამოც საჩივლი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. კ-ემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით გ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმესთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი შეფასება მისცა სადავო სამართალურითობას. ასევე აღნიშნა, რომ გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუ-



თებულისა სრულად, სააპელაციო საჩივარში მოყვანილი გარემოებები არ შეიცავს საქართველოს სსკ-ის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლებს, ამიტომ იგი დატოვა უცვლელად. შესაბამისად აპელანტს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი უსაფუძვლობის გამო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი და საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“.

კასატორის განმარტებით, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს აქტი (№01-10-3617) უკანონოა და არსებობს მისი ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის შესაბამისად, რადგან სამინისტრო აქტის გამოცემამდე ვალდებული იყო შეეგროვებინა დოკუმენტები, მოესმინა დაინტერესებული მხარისათვის, დაეთვალაწიერებინა დასარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და გამოეყენებინა შესაბამის დაწესებულებებში (საარქივო სამმართველოში) დაცული მონაცემები აღნიშნული საკითხის გასარკვევად. კასატორი მიიჩნევს, რომ სამინისტროს ზაკის ზემოაღნიშნული ნორმით რომ ეხელმძღვანელა დაადგენდა, რომ მიწის ნაკვეთის უდიდესი ნაწილი, რომლის რეგისტრაციაც მიმართვის საფუძველზე განახორციელა წარმოადგენდა მის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს, რომლის იდენტიფიკაციის შესაძლებლობა არსებობს საარქივო სამმართველოში დაცული საკომლო ამონაწერით და თანდართული ბრძანებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 4 თებერვლის განჩინებით გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულო-

ბა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მი-  
აჩნია, რომ გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს  
ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხე-  
ლახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემ-  
დეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გან-  
ჩინება მიღებულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის  
ნორმების დარღვევით, არასრულყოფილადაა გამოკვლეული  
საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც  
იძლევა განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექ-  
სის 393-ე მუხლით განსაზღვრულ საფუძველს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407.2 მუხლის შესაბამი-  
სად საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ  
ფაქტობრივ გარემოებებს: გ. კ-ემ 2011 წლის 16 ნოემბერს გან-  
ცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მო-  
ითხოვა მის მფლობელობაში არსებულ, ... დასახლებაში მდებარე  
0,15 ჰექტარი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-  
წის ნაკვეთის ქ. ბათუმი დასახლება ... [ზონა: ბათუმი, სექტორი:  
00]. საკუთრებაში რეგისტრაცია. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო  
განცხადებას თან დაურთო 1) დაინტერესებული პირის პი-  
რადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) მომსახუ-  
რების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;  
3) აზომვითი ნახაზი და ელვერსია; 4) არქივის ცნობა.

გ. კ-ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის  
№... (22.11.2011) გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო  
წარმოება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის  
21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ვინაიდან სარეგის-  
ტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ  
მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული  
ზედდება, კერძოდ განცხადებას დართული საკადასტრო აზომ-  
ვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადას-  
ტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის  
საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე  
მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (კერძოდ ზედდება შეჩერებულ  
... კოდზე) და წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო  
აზომვითი ნახაზი. განმცხადებელს ხარვეზის შესავსებად გა-  
ნესაზღვრა 30 კალენდარული დღე და განემარტა, რომ აღნიშ-  
ნულ ვადაში დოკუმენტის წარუდგენლობის შემთხვევაში სა-  
რეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა. საქმეში დაცულია საჯა-  
რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო

სამსახურის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, რაც უცვლელად დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილებით.

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

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-41 მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ

უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტები.

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

ქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმავრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

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

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

საკასაციო სასამართლო არაარგუმენტირებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას კასატორის უფლებების ნაწილში, კერძოდ, იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრში არ არსებობდა შესაბამისი ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებდა კონკრეტულ სადავო მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების უფლების არსებობას, რაც წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია გ. კ-ის მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი სახელმწიფო მეურნეობის 1994 წლის 4 ივლისის ბრძანების ხელმოწერილი და სათანადო ბეჭდით დამონმებული ეგზემპლარი, თუმცა ასეთი დოკუმენტი ვერც სასამართლოს გამოთხოვის შემდეგ ვერ იქნა წარმოდგენილი ხელვაჩაურის ადგილობრივი არქივის მიერ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ხელვაჩაურის ადგილობრივი არქივის 2012 წლის 7 მაისის წერილიდან ირკვევა, რომ არქივში არ არის დაცული ბრძანების გაგრძელებითი ფურცელი, სადაც ხელს აწერს დირექტორი და მტკიცდება ორგანიზაციის ბეჭდით. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულების წარუდგენლობა ობიექტური გარემოებითაა განპირობებული. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეალური მფლობელობის ფაქტი სადავოდ არ ქცეულა და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ნამდვილად მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაშია.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გა-

დანყვეტილება საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო. კასატორი მიუთითებს, რომ არ მოხდა თავად სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული დოკუმენტების მოძიება და ურთიერთშეფასება. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გ. კ-ეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ გამოუკვლიათ საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათ ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიუღიათ განწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელია და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე.

საკასაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ გარემოებებს: 1) აჭარის ა.რ მთავრობის საქვეუწყებო დანესებულება საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს ხელვაჩაურის ადგილობრივი არქივის 2011 წლის 14.09 ცნობით, გ. კ-ის (მცხოვრები ... 1-ლი შესახვევი, №3) კომოს 1994-2006 წლებში პირად სარგებლობაში ანერია 0,15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი; 2) მოსარჩელე საკომლო წიგნად არსებული ამონაწერით დასტურდება, რომ გ. კ-ეს პირად სარგებლობაში 1994-2006 წლებში ანერია 0,15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი; 3) ... რაიონის სახელობის ბათუმის სანაშენე სახელმწიფო მეურნეობის 1994 წლის 4 ივლისის ბრძანებით დაკმაყოფილდა მეურნეობის ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსარჩელე გ. კ-ისა და მასთან ერთად სხვა ხუთი პიროვნების მოთხოვნა საკარმიდამო ნაკვეთების გამოყოფა-დაკანონების შესახებ და გადაწყდა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს 1994 წლის 25 თებერვლის №41 გადაწყვეტილებით მეურნეობისთვის გამოყოფილი 20,2 ჰექტარი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ფონდიდან გაფორმებოდა თითოეულს 0,15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი;

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გ. კ-ის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებით.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება, თუ კონკრეტულად სად ჰქონდა გამოყოფილი გ. კ-ეს მიწის ნაკვეთი, რამდენადაც ამის შესახებ არ არის მითითებული ... რაიონის სახელობის ბათუმის მეცხოვე-

ლეობის სანაშენე სახელმწიფო მეურნეობის 1994 წლის 4 ივლისის ბრძანებაში. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნული ბრძანებიდან ცალსახად დგინდება, რომ აჭარის ა.რ რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოს 1994 წლის №41 გადაწყვეტილებით მეურნეობაზე გამოყოფილი 20,2 ჰა-დან 0,15 ჰექტარი გამოეყო გ. ს. ძე კ-ეს. ამდენად, მართალია კონკრეტულად არ არის მითითებული, თუმცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ სხვა საკუთრების უფლებადამდგენ დოკუმენტებთან ერთობლიობაში ანალიზის შედეგად (საკომლო ამონაწერი, საარქივო ცნობა) შესაძლებელია დადგენა კონკრეტულად სად გამოეყო გ. კ-ეს მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ გ. კ-ის ქონებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის სამართლებრივი დოკუმენტები იურიდიული ძალის მქონეა და არ გაუქმებულია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 1996 წლის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.1. მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

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

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები განსახილველ საკითხს ფორმალურად მიუდგნენ და არ იმსჯელეს მოსარჩელის არგუმენტებზე. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი, ის ერთის მხრივ აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად, ხოლო მეორეს მხრივ სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით გამოორიცხავს, ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, ვინაიდან არც სასამართლო და



არც საჯარო რეესტრის სამსახური არ უთითებს გ. კ-ის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გატარებული ზომების შედეგად პირის უძრავი ქონება გამოუყენებადი ხდება.

საკასაციო სასამართლოს სურს ყურადღება მიაქციოს კანონით დეკლარირებულ უფლებაზე და თვლის, რომ სარჩელის უარყოფის შემთხვევაში, ცალსახად უნდა გამოირიცხოს საკუთრების უფლების ხელყოფის შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის გარეშე.

მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2011 წლის 26 სექტემბრის №... 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 ერთდერთ 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 აჭარის ა.რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მართვა, განკარგვა და სარგებლობაში გადაცემა ამ კანონით დადგენილი წესითა და დადგენილ ფარგლებში შეიძლე-

ბა განახორციელონ სამინისტროს შესაბამისმა სტრუქტურულ-მა ერთეულებმა.

„აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ დამტკიცების შესახებ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 2007 წლის 1 მაისის №44 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს დებულების“ მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ქონების მართვისა და პრივატიზების დეპარტამენტის ძირითად ამოცანას წარმოადგენს სახელმწიფოსა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების აღრიცხვა და მართვა. მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ გადანყვეტილების მიღება, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სახელზე ქონების აღრიცხვის თაობაზე მიმართვის წარდგენა, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო საარქივო ცნობის მეშვეობით, საკომლო წიგნის ამონაწერით, აგრეთვე ადგილის დათვალიერებით, 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 გადანყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სამართლო 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 გადანყვეტილება 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.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობის შეფასებისას სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე და შემოიფარგლა იმაზე მითითებით, რომ რადგან საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული გ. კ-ის საკუთრების უფლება მაშასადამე სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა.

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

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

საკასაციო პალატა დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებით მნიშვნელობას ანიჭებს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ, უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ფაქტი იმის თაობაზე, აქვს თუ არა ადგილი გ. კ-ისთვის გამოყოფილი და აჭარის ა.რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო კოდი: ... მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციას, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვადასხვა პერიოდში ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთის განკარგვას და ასევე არსებობს თუ არა მათ შორის გადაფარვა.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გამორკვევას მნიშვნელობა აქვს დავაზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის. გარდა აღნიშ-

ნულისა, სააპელაციო სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია მონინალმდევე მხარის – აჭარის ა.რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია იმ დასაბუთებით, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში არ აღურიცხავს სადავო მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით თუ საჯარო რეესტრში არ არსებობს შესაბამისი ჩანაწერი, რომელიც დაადასტურებს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების უფლების არსებობას, ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას და საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად ხდება უკვე არსებული უფლების რეალიზება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე სწორედ იმაზე აპელირებს, რომ სადავო მიწა მის მართლზომიერ მფლობელობაშია და მას ერთმევა მისი საკუთრებად აღრიცხვის უფლება, რასაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ანიჭებს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა კანონიერად, უფლებისდამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე და არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების კანონიერების შემოწმებისას სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა ურთიერთშესაბამისობაში იყო თუ არა მონინალმდევე მხარეთა მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო მართალია პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს საქმის განხილვისას უნდა გამოეკვლია მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სწორად განხორციელდა თუ არა რეგისტრაცია და წარდგენილი დოკუმენტაცია ადასტურებდა თუ არა მათ უფლებას მიწის ნაკვეთის სადავო ნაწილზე.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოების გამორკვევას მნიშვნელობა აქვს დავაზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის,

რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმება შეუძლებელია (სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი), რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქმნის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველს. საკასაციო პალატა თვლის, რომ დავის გადანყვეტა საჭიროებს მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლევას, საქმის ხელახლა განმხილველმა სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოარკვიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცეს შეკრებილ მტკიცებულებებს და გამოიტანოს კანონის შესაბამისი გადანყვეტილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი სასამართლო განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მინის ნაკვეთი და უზუსტავალი მონაცემების დაზუსტების შესაძლებლობა

## განჩინება

№ბს-892-874(კ-12)

16 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერ-  
ში ცვლილების განხორციელების დავალეზა

### აღწერილობითი ნაწილი:

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

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ გ. ბ-ისაგან შეიძინა ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც გამიჯვნის შედეგად გ. ბ-ის სახელზე აღირიცხა შემდეგი მონაცემებით: მინის ნაკვეთი №გ 111 კვ.მ. მასზე არსებული 120 კვ.მ. ფართის საცხოვრებელი სახლით. სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტების მიზნით 2011 წლის 30 სექტემბერს წარდგენილ განცხადებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების შემდეგ ნ. მ-ისათვის ცნობილი გახდა, რომ ამავე მისამართზე არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრის – ნ. ი-ის კუთვნილი მინის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია (2009 წლის 24 აპრილის გადაწ-

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

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

საქალაქო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს: ნ. ი-ეს, გ. ბ-ეს და ნ. ა-ეს შორის 2007 წლის 12 დეკემბერს გაფორმდა მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის შესახებ ხელშეკრულება. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი გაიყო ინდივიდუალურ წილებად ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მიხედვით შპს „...“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. აღნიშნული ხელშეკრულებისა და შპს „...“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით 2007 წლის 17 დეკემბერს ნ. ი-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა: ქ. ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე დაუზუსტებელი 374 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი, საერთო სასარგებლო ფართობით – 102.2 კვ.მ (საკადასტრო კოდი ...); გ. ბ-ის საკუთრების უფლება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფართობით 111.0 კვ.მ და მასზე განთავსებულ სახლზე, სასარგებლო ფართობით 120.25 კვ.მ (საკადასტრო კოდი ...). ეს უკანასკნელი უძრავი ქონება 2008 წლის 8 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ. ბ-ემ მიჰყიდა ნ. მ-ს. თავის მხრივ შემქმნმა 2008 წლის 22 ოქტომბერს საკუთრებად დაირეგისტრირა ქ.ქობულეთში ... №...-ში მდებარე დაუზუსტებელი 111 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი და 120.25 კვ.მ შენობა-ნაგებობა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად სცნო ის გარემოება, რომ ნ. ი-ის 2009 წლის 16 აპრილის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარე-



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

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

ციულ საქმეთა კოლეგიამ განმარტა იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-3 მუხლი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი. ასევე, მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე და განმარტა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის, კერძოდ, ნ. ი-ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტების დროს დაყრდნობოდა მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელიც აკმაყოფილებდა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 24 აპრილის №... გადაწყვეტილების უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისა და მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო მოთხოვნა ამავე გადაწყვეტილების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ერთიანი ელექტრონული ბაზის კოორდინატთა სისტემაში ნ. ი-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მიმართ განხორციელებული ცვლილებების გაუქმების თაობაზე.

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

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

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

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება ნ. მ-მა საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორი ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას. კასატორი აღნიშნავს, რომ ნ.

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

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

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ.ქობულეთში, ... №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს: ნ. ი-ეს, გ. ბ-ეს და ნ. ა-ეს შორის 2007 წლის 12 დეკემბერს გაფორმდა მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის გამიჯვნის შესახებ ხელშეკრულება. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი გაიყო ინდივიდუალურ წილებად

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

სარეგისტრაციო მონაცემებს შორის არსებული ზედდების გამო, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსიის) წარუდგენლობის გამო.

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

საკასაციო სასამართლო, ასევე, აღნიშნავს, რომ იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რე-

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

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

საქმეში წარმოდგენილია დამოუკიდებელი სასამართლო ექ-

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

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მხარის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნებზე მსჯელობას, მათ შეფასებას საქმის სხვა მასალებთან მიმართებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტიზის დანიშვნა ხდება, როდესაც სპეციალური ცოდნის მქონე სპეციალისტების განმარტება და კვლევა მნიშვნელოვანია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად. მით უფრო, როდესაც საკითხი ეხება მიწის ნაკვეთების გადაფარვას, აზომვას, გეგმარებით და სხვა ტექნიკურ საკითხებს, საექსპერტო კვლევა გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება საქმის არსებითი გარემო-



ებების დადგენისათვის. ამასთან, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მინის ნაკვეთის გეგმების კანონიერება და მისი შესაბამისობა საპროექტო დოკუმენტაციასთან. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლის შესაბამისად, მართალია ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადანყვეტილებაში ან განჩინებაში, რაც არ განხორციელებულა მოცემულ შემთხვევაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმება შეუძლებელია (სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი), რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქმნის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველს. საქმის ხელახლა განხილველმა სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოარკვიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, საჭიროების შემთხვევაში ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილებით, სათანადო შეფასება მისცეს შეკრებილ მტკიცებულებებს და გამოიტანოს კანონის შესაბამისი გადანყვეტილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი სასამართლო განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლო განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით  
რეგისტრაცია**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-618-606(კ-12)

16 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-  
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

სს „...“ 2012 წლის 28 მარტს სასარჩელო განცხადებით მიმარ-  
თა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სა-  
მინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარ-  
ო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო  
სამსახურის მიმართ და მოითხოვა: საჯარო რეესტრის ეროვნუ-  
ლი სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის  
8 ნოემბრის, ასევე 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილე-  
ბების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-  
ტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნო-  
ბა, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის  
სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სარეგისტრაციო წარმოების  
შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის ერთგვიანი ვადის აღდგე-  
ნის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-  
ვი აქტის გამოცემა და 14105 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მოსარჩელის  
მიერ სარეგისტრაციო მოსაკრებლის გადახდის შემთხვევაში) სა-  
კუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის განჩინებით სს „...“ სარ-  
ჩელზე მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს  
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსა-  
ხურის მიმართ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბი-

ლისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2011 წლის 15 აპრილს სს „...“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტებისა და მომსახურების საფასურის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. 2012 წლის 1 მარტს სს „...“ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით. სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმებულიყო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლით რეგლამენტირებულია მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი და ვადა. მითითებული ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს როგორც ქალაქის მატარებელზე, ასევე ელექტრონული და მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულია, რომ ელექტრონული სახით დოკუმენტი გაიცემა სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის – [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) შესაბამისი ბმულის მეშვეობით და მისი ამონაბეჭდის მიმართ ასლის დედანთან სისწორის დამოწმებისათვის დადგენილი წესები არ გამოიყენება. ამ ამონაბეჭდს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, რაც თავად ელექტრონული სახით გამოცემულ დოკუმენტს.

სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებელი მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების ვადის ათვლას (შესაბამისად, აქტის კანონიერ ძალაში შესვლას), თუ გადაწყვეტილება ქვეყნდება, უკავშირებს გამოქვეყნების მომენტს. მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... სადავო გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნით, ოფიციალურად გამოქვეყნებულია 2011 წლის 14 დეკემბერს. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივარი სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე უნდა წარდგენილიყო არაუგვიანეს 2012 წლის 13 იანვრისა.

საქმის მასალების მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრებულ იქნა 2012 წლის 1 მარტს, ანუ კანონით დადგენილი 30-დღიანი ვადის დარღვევით. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სწორად ეთქვა უარი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაცული იყო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით დადგენილი დანაწესი, რის გამოც არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ იგი არსებითად ვერ იმსჯელებდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებაზე, ვინაიდან სასამართლომ შეაფასა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება და კანონიერად მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოს უარი სს „...“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას ადგილი არ ჰქონდა, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამებოდა მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილებისა და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსა-

ხურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან კანონშესაბამისად იქნა მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე და შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის ერთგვანი ვადის აღდგენის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისა და 14105 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრას სს „...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის განჩინებით სს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი დასკვნები, და დამატებით აღნიშნა: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილების თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება (№...; 15 აპრ.2011; განმცხადებელი: სს „...“) განმცხადებით მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...). განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენელის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ წარმომადგენელი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების საფუძველს, რისთვისაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 31.1.„გ“ მუხლის თანახმად, დაწესებული საფასური შეადგენს 300 ლარს. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თანახმად, დაინტერესებულ პირს წარდგენილი ჰქონდა მხოლოდ

50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1.„ა“ მუხლის შესაბამისად, დამატებით წარსადგენი გახლდათ სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის – 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე წარსადგენი იყო მართლზომიერებისა და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განიმარტა შეჩერების ვადა (30 კალენდარული დღე), დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარუდგენლობის შედეგები, გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის, გასაჩივრების წესი, ვადა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი დავის შემთხვევაში კანონიერ ძალაშია შესული წინამდებარე საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის განჩინება, რომლის თანახმადაც ს „...“ სარჩელზე მოპასუხეების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაილში შეწყდა საქმის წარმოება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე, კერძოდ დაინტერესებული პირებისათვის განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში (მფლობელობა, თვითნებურად დაკავება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დადგენილია განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება. პალატამ ასევე მიუთითა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნისას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ შესაბამის პროცედურულ ნორმებზე. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხ-



ლის მოთხოვნათა შესაბამისად, აპელანტის მიერ ვერ იქნა და-  
დასტურებული, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-  
ულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კა-  
ნონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით  
დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში სადავო საკით-  
ხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლობის გამო არ გაიზი-  
არა აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში გამოთქმული მო-  
საზრებები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და  
სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ  
აპელანტ სს „...“ მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქ-  
ტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ ქმნიდნენ სამო-  
ქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შე-  
მადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმე-  
ბის პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის განჩინება საკასაციო  
წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინე-  
ბის გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით თავისი სასარჩელო  
მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მოცემული დავის საგანი არ ყოფი-  
ლა ის გარემოება, დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო ორ-  
განოში ჰქონდა თუ არა წარდგენილი მინის ნაკვეთის მართლზო-  
მიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იგი სა-  
დავოდ ხდიდა მხოლოდ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მი-  
სი განცხადების განხილვისას დაშვებულ პროცედურულ დარ-  
ღვევებს. კერძოდ, რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილ გან-  
ცხადებაზე კანონით დადგენილი ვადის დარღვევით გამოტა-  
ნილი გადაწყვეტილება მისთვის მარეგისტრირებულ ორგანოს  
კანონით დადგენილი წესით არ უცნობებია, არც სატელეფონო  
შეტყობინება არ მიუღია. მას ასევე არ მიუღია პასუხი საჯარო  
რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი 2011 წლის 10 ივნისს წარ-  
დგენილ საჩივარზე. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მი-  
ერ 2012 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილებით წარმოების შეჩე-  
რების შემდეგ 30-დღიანი დადგენილი ვადის გასვლის მოტივით  
სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა, ხოლო ზემდგომი ორგა-  
ნოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის კანონით დადგენილ ვა-  
დაში წარუდგენლობის მოტივით მის განხილვაზე უარის თქმა  
კასატორს უკანონოდ მიაჩნია, ვინაიდან მისთვის მარეგისტრი-  
რებელ ორგანოს კანონის შესაბამისად ასევე არ უცნობებია 2011  
წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმო-

ების შეწყვეტის შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სს „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განსახილველად ჩაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სოლიდარულად დაეკისროთ სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სს „...“ მიმართ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური-სათვის სს „...“ სასარგებლოდ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება, რომელიც სს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...) საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას შეეხება.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 15 აპრილს განცხადებით (№...) მიმართა სს „...“ და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...). საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილი იქნა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწაზე საკუთრების აღიარების საფუძველს, რისთვისაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 31.1.„გ“ მუხლის თანახმად, დაწესებული საფასური შეადგენს 300 ლარს. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თანახმად, დაინტერესებულ პირს წარდგენილი ჰქონდა მხოლოდ 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1.„ა“ მუხლის შესაბამისად, დამატებით წარსადგენი იყო სააგენტოს მიერ განეული მომსახურების საფასურის – 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე წარსადგენი იყო მართლზომიერებისა და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება 30 კალენდარული დღით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილების თანახმად, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილებით სს „...“ წარმომადგენლის ყ. გ-ის ადმინისტრაციულ საჩივარს განხილვაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.1. მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნით, ოფიციალურად გამოქვეყნდა 2012 წლის 14 დეკემბერს. აღნიშნული გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში გასაჩივრდა 2012 წლის 1 მარტს ანუ გაშვებული იყო ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 54.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალაში შედის მხარისათვის კანონით დადგენილი წესით გაცნობისთანავე ან გამოქვეყნების დღეს. ამავე კოდექსის 55.1. მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოქვეყნდება კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.1 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს როგორც ქალაქის მატარებელზე, ასევე ელექტრონული და მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ელექტრონული სახით დოკუმენტი გაიცემა სააგენტოს ოფიც-

ალური ვებგვერდის – [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) შესაბამისი ბმულის მეშვეობით და მისი ამონაბეჭდის მიმართ ასლის დედანთან სისწორის დამოწმებისათვის დადგენილი წესები არ გამოიყენება. ამ ამონაბეჭდს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, რაც თავად ელექტრონული სახით გამოცემულ დოკუმენტს. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 100.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან მასზე უარის თქმის შესახებ იღებს განცხადების წარდგენიდან ერთი თვის ვადაში. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას გამოაქვს გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სს „...“ მიერ 2011 წლის 15 აპრილის განცხადებაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება მიიღო 2011 წლის 8 ნოემბერს კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევით, ისე, რომ ვადის გაგრძელების თაობაზე დაინტერესებული პირისათვის არ უცნობებია. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე გამოქვეყნდა [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) ვებგვერდის მეშვეობით. აღნიშნული დოკუმენტის მხარისათვის პირადად გადაცემის, ან ფოსტის მეშვეობით არ გაგზავნის დამადასტურებელი მტკიცებულება მარეგისტრირებელ ორგანოს არ წარმოუდგენია, რაც მან სასამართლოს მიერ დავის განხილვის ვერცერთ ეტაპზე ვერ წარმოადგინა. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავად გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევით, დაუშვებელი იყო ადმინისტრაციულ ორგანოს ვადის ათვლისათვის მხედველობაში მიეღო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მარეგისტრირებელი ორგანოს ვებგვერდზე გამოქვეყნების თარიღი, ვინაიდან დაინტერესებული მხარე არ არის ვალდებული უსასრულოდ ჰქონდეს სარეგისტრაციო განცხადებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ვებგვერდზე გამოქვეყნების მოლოდინი. მითუმეტეს, რომ სს „...“ 2011 წლის 15 აპრი-

ლის განცხადებაზე მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან უმოქმედობის ფაქტზე 2011 წლის 10 ივლისს წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი ზემდგომ ორგანოში და დაინტერესებულ პირს გააჩნდა ვარაუდი, რომ ამ უკანასკნელზე გამოტანილი გადაწყვეტილება გამოიწვევდა ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესაძლო მოქმედებების განხორციელებას. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ არც ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოუხდენია დაინტერესებული პირის ინფორმირება საჩივრის თაობაზე მიღებული იქნა თუ არა რაიმე გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე პირის ვალდებულება, დროულად გაეცნოს მის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარდგენილ განცხადებაზე დამდგარ შედეგს, რათა კანონით დადგენილ ვადაში შეძლოს მისი გასაჩივრება, დაუშვებელია არ შეიზღუდოს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებით კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან აღნიშნული ვადის დარღვევის შემთხვევაში უზრუნველყოს დაინტერესებული პირის სათანადოდ ინფორმირება – მიღებული გადაწყვეტილების უშუალოდ გაცნობა. ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა სს „...“ 2011 წლის 15 აპრილს წარდგენილ განცხადებაზე, ეწინააღმდეგება საკანონმდებლო დანაწესს, რომელიც ემსახურება ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე პირის ინტერესების დაცულობას.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ წარმოების შეჩერების თაობაზე 2011 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილების, ასევე 2011 წლის 14 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილების ვებგვერდზე გამოქვეყნება ვერ მიიჩნევა დაინტერესებული მხარისათვის ოფიციალურ გაცნობად. შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180.3 მუხლის მიხედვით, გასაჩივრების ვადა არ შეიძლება დადგინდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის დარღვევის შემთხვევაში. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველ ორგანოს არ შეუფასებია ის ფაქტი, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება გამოსცა სს „...“ მიერ 2011 წლის 15 აპრილს წარდგენილ განცხადებაზე კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევით მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების

შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებიდან 30-დღიანი ვადის გათვალისწინებით. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო დაედგინა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა უზრუნველყო თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების განმცხადებლისათვის ოფიციალურად გაცნობა, კერძოდ განცხადების წარდგენიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემამდე გასული დროის მონაკვეთი შესაძლებელს ხდიდა თუ არა დაინტერესებული პირის დავალებულუბას უწყვეტად ეკონტროლებინა ადმინისტრაციული ორგანოს ვებგვერდი მის განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილების გაცნობის მიზნით. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემდეგ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება მიღებულია კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დაცვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ქვემოთაღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედება უნდა შეფასებულიყო მთლიანობაში, განცხადების წარდგენიდან მასზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის ვადის დარღვევის გამო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

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

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლზე, რომლის შესაბამის-



სად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კონკრეტულ შემთხვევაში, მითითებული ნორმის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას უგულვებელყოფილი იქნა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არაა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლთან დაკავშირებით (2010 წლის 7 ოქტომბრის კანონი), რომელიც ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლობაში მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადას, კერძოდ, დასახელებული მუხლით, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლობაში მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგა-

დი წესის შესაბამისად.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს: საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „...“ არ შეიძლება გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლი, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-5 პუნქტისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული, კანონს არ შეიძლება მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია, ან აუარესებს პირის მდგომარეობას. ნორმა, რომლისთვისაც კანონმდებელს უკუძალა არ მიუნიჭებია, ვრცელდება იმ სამართალურთიერთობაზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოიშვა.

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

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია განიხილოს განცხადება და საკითხის ხელახლა განხილვისას გამოიკვილოს და იმსჯელოს სს „...“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აქვს თუ არა 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, აგრეთვე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ექვემდებარება თუ არა განცხადება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზო-

ნა: თბილისი, სექტორი: ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილებას ან პირიქით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სს „...“ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები;

5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს სოლიდარულად დაეკისროთ სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის რეგისტრაციის კანონიერება**

### **განჩინება**

№ ბს-297-293(კ-12)

25 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

11.02.11 წ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სასარჩელო განცხადებით მიმართა ნ. მ-მა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირის ხ. ნ-ას მიმართ, მოპასუხის 29.12.10 წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლითაც დაზუსტდა ხ.ნ-ას საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის საზღვრები.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ არის ქ.თბილისში, ... ტერიტორიაზე მდებარე 1100 კვ.მ. მინის ნაკვეთის მესაკუთრე. აღნიშ-

ნულ ნაკვეთზე, რომელიც მეზობელი ნაკვეთისაგან კაპიტალური ღობით არის გამოყოფილი, ნ. მ-ის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია 11.04.03წ. განხორციელდა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანერგვასთან და გეოდეზიური კოორდინატების შემოღებასთან დაკავშირებით განხორციელდა მისი კუთვნილი და მეზობელი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების დამზადება, რომელთა მიხედვით დაფიქსრდა ცდომილება მიწის ნაკვეთების მდებარეობის თვალსაზრისით, თითოეული ნაკვეთი განთავსებულია ზუსტი საზღვრებიდან რამდენიმე მეტრის მოშორებით. აღნიშნული უზუსტობის გასწორების მიზნით 09.02.11წ. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რა დროსაც აღმოჩნდა, რომ მისი მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოქცეულია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ხ. ნ-ას სახელზე არსებული რეგისტრაცია უკანონოდ ზღუდავს მის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.04.11წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ქ.თბილისის მერია, პ. შ-ი, ლ. ა-ე, ნ. თ-ი, ი.ც-ე და მ. ხ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 30.05.11წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაერთო მ. ფ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 21.09.11წ. გადაწყვეტილებით ნ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხ. ნ-ას 23.12.10წ. განცხადების საფუძველზე, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ.თბილისში, ... მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება. სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილების შეტანა წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო – გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. საქმეში დაცული სარეგისტრაციო წარმოების მასალებ-

ზე დაყრდნობით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხ. ნ-ას საკუთრების უფლება მის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტების და საკადასტრო რუკის საფუძველზე. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მართლზომიერად განხორციელდა ხ. ნ-ასთვის სასურველ კოორდინატებში რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით (21-ე, 22-ე, 23-ე) კონკრეტულად არის განსაზღვრული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები. განსახილველ შემთხვევაში, ხ.ნ-ას მიერ რეგისტრაციაში ცვლილების შეტანის შესახებ განცხადება წარდგენილ იქნა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. ამდენად, არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო თავად გამოეკვლია განცხადების განხილვისთვის საჭირო გარემოებები, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტი უპირობოდ არ ავალდებულებს მარეგისტრირებელ ორგანოს, ყველა შემთხვევაში გამოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. ორგანო, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, აღნიშნული ინფორმაციის გამოთხოვის საკითხს წყვეტს მისი საჭიროებიდან და მნიშვნელობიდან გამომდინარე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ხ. ნ-ას მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი იყო რეგისტრაციაში ცვლილების განსახორციელებლად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 21.09.11წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. მ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.11წ. განჩინებით ნ.მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. ამასთანავე, სააპელაციო პალატამ დამატებით აღნიშნა, რომ აპელანტის – ნ. მ-ის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენი-

ლი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.11 წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ნ. მ-ის მიერ.

კასატორი თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და გამოტანილია საპროცესო ნორმების არსებითი დარღვევით, კერძოდ, დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან გარკვეულ საკითხებზე სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა, ხოლო რიგი გარემოებები არასწორად იქნა გამოკვლეული და შეფასებული.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო აქტებით ირღვევა მისი კანონშესაბამისად და კეთილინდისიერების სრული დაცვით მოპოვებული საკუთრების უფლება, რადგან რეგისტრაციას დაეკემდებარა ის უძრავი ქონება, რომელიც რეალურად კასატორის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიას მოიცავს. ნ.მ-მა აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც გულისხმობს იმას, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთი ბრუნვაუნარიანი ობიექტია. კასატორს მიაჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ძალაში დატოვების შემთხვევაში, მისი საკუთრება, მხოლოდ ფიქციის დონეზე განაგრძობს არსებობას და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას ეჭვქვეშ დააყენებს, რადგან საჯარო რეესტრში საკუთრება ისეთ უძრავ ნივთზე იქნება რეგისტრირებული, რომელიც რეალურად არ იარსებებს. კასატორი მიიჩნევს, რომ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა რეგისტრაციის დროს მოქმედი წესების სრული დაცვით და რეგისტრაციის ძველი სისტემის ახალი სისტემით შეცვლის სამართლებრივი შედეგები არ შეიძლება უარყოფით გავლენას ახდენდეს ნ. მ-ის სამართლებრივ ინტერესზე. ამასთან, არც ერთი ნორმატიული აქტით არ დადგენილა ძველი რეგისტრაციების ახალ საკოორდინატო სისტემაში გადმოტანის სავალდებულოობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 26.09.12წ. განჩინებით ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩი-



ნებისა და საკასაციო საჩივრის კანონიერების შემომნების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეში დაცული მასალებით დასტურდება, რომ 08.04.03წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. მ-ს გადაეცა ქ. თბილისში, ... ტერიტორიაზე მდებარე 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. 11.04.03წ. ნ. მ-ის სახელზე განხორციელდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №...) პირველადი რეგისტრაცია. საქმეში დაცული მასალებით აგრეთვე დასტურდება, რომ ხ.ნ-ა 20.07.99 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში 1200 კვ.მ. ნაკვეთი ხ.ნ-ას სახელზე რეგისტრირებულია 08.12.05წ. განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.2010წ. №... გადაწყვეტილებით ნ.მ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის მოსაზღვრე, ხ. ნ-ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: ...) განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, WGS საკოორდინატო სისტემაში და UTM პროექციამი შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის საზღვრები. საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას მითითებული რეგისტრაციის არამართლზომიერების შესახებ და აღნიშნავს, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაცია გულისხმობს მისი დაუზუსტების შესაძლებლობას. საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების თანახმად პირველადი რეგისტრაცია ითვალისწინებდა რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შესაძლებლობას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო – კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე (მე-5 პუნქტი). ამდენად, ნ. მ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია არ გამოორიცხავდა შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია და მათში ცვლილებების შეტანა, მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის კორექტირება, წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკადასტრო რუკა დგება შესაბამისი კოორდინატთა სისტემაში განხორციელებული აგეგმვის საფუძველზე და არა ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის ან ღობის გათვალისწინებით, მით უფრო, რომ სადავო ღობის ლეგალიზების თაობაზე თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ დადებითი გადაწყვეტილება არ მიღებულა. კორექტირებას საფუძველად

უდევს საკადასტრო მონაცემები, რომლებიც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის თანახმად არის მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის გრაფიკული და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემის ამსახველი დოკუმენტი არის ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც 26.1 მუხლის თანახმად დგება სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემა-სა და UTM პროექციაში. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრები დაზუსტდა WGS კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რაც გახდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 29.12.10წ. №... გადაწყვეტილებით ბ. ნ-ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო რეგისტრაციით ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შედეგად ნ. მ-ის სახელზე რიცხუ-ლი ნაკვეთის ოდენობა არ შემცირებულა. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო რეგისტრაციის გაუქმება არ იწვევს რეგისტრაციამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენას მონინალმდევე მხარის – ბ. ნ-ას სა-ხელზე საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთის ოდენობის შემცირე-ბის გარეშე. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ბ. ნ-ას სა-ხელზე რიცხული ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირების შე-დეგად ბ. ნ-ასა და მ. ფ-ეს მიწის ნაკვეთებს შორის წარმოიქმნა თავისუფალი სივრცე – 509 კვ.მ., რომელიც აღირიცხა ადგილობ-რივი თვითმმართველობის სახელზე. ნ. მ-მა, რომლის მოთხოვნა სადავო რეგისტრაციის გაუქმებაზე შედეგად იწვევს სადა-ვო რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებული მდგომარე-ობის აღდგენას, არათუ არ გაასაჩივრა კორექტირების შედე-გად წარმოქნილი თავისუფალი სივრცის თვითმმართველობის სახელზე აღირიცხვა, არამედ მიიღო მონაწილეობა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ადგილობრივი ორგანოს მიერ გამოცხადებულ აუქციონში, გაიმარჯვა და დაისაკუთრა ნივთი. მხედველობა-შია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ საქმეში მესამე პი-რად ჩაბმული, მეზობლად მდებარე ნ. თ-ის სახელზე რიცხული 1300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელებულია UTM კოორდინატთა სისტემაში შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. შესაბამისად, მოსარჩელის მი-

ერ მოთხოვნილი პირველადი რეგისტრაციის აღდგენა უკავშირდება ნ. თ-ის დაზუსტებული რეგისტრაციის გაუქმებას, რომელიც სადავო არ გამხდარა და არ წარმოადგენს დავის საგანს.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ხ. ნ-ას მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით შეილახა მისი კანონიერი უფლებები და ინტერესები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონიერი ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, პატივსადავებ, კანონით დაცულ ინტერესს. სადავო რეგისტრაციით ნ. მ-ის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობა არ შემცირებულა, დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელებამდე და მისი განხორციელების შემდეგ ნ. მ-ის სახელზე საკუთრებაში ირიცხება 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ის გარემოება, რომ საზღვრების დაზუსტებამდე მოსარჩელეს შესაძლებლობა ჰქონდა მასზე რიცხულ ფართზე (1100 კვ.მ) მეტი ოდენობით ესარგებლა (ქ.თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 20.12.10წ. №...), არ წარმოადგენს სადავო რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველს, ვინაიდან არ დასტურდება დადგენილ ნორმაზე მეტი ფართის ფლობის რაიმე სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სადავო რეგისტრაციით არ შელახულა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი და საფრთხე არ შექმნია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასა და საჯარო წესრიგს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნ. მ-მა სსკ-ის 102-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, ვერ წარმოადგინა ხ. ნ-ას სახელზე მიწის კორექტირებული რეგისტრაციის არამართლობიერების დამადასტურებელი მტკიცებულებები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ხ. ნ-ამ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე განცხადება წარადგინა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მოსარჩელე თავისი უფლების დარღვევის დასადასტურებლად არც სარჩელში და არც სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებში ვერ უთითებს სადავო რეგისტრაციის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის ან მის საფუძველზე მიღებული ინსტრუქციის რომელიმე ნორმას, რომლის მოთხოვნებიც დარღვეულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 29.12.10წ. სადავო გადაწყვეტილების მიღებით. ამდენად არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები, არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან ხ. ნ-ასგან დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნის ვალდებულება.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო

თელის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია, სადავო აქტი, რომლითაც ხ.ნ-ას საკუთრებაში მყოფ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში სარეგისტრაციო სამსახურის 29.12.10წ. გადაწყვეტილებით მოხდა ცვლილების რეგისტრაცია კანონიერია, არ არსებობს სსკ-ის 410-ე მუხლით გათვალისწინებული განჩინების გაუქმების საფუძველი, რის გამოც ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს 27.12.11 წ. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. ნ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.12.11 წ. განჩინება;

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მინის ნაკვეთზე სერვიტუტის კანონიერება

## ბანჩინება

№ბს-761-745(კ-12)

16 მაისი, 2013 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:

2012 წლის 24 თებერვალს მ. დ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, ქ. თბილისის მერიისა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2011 წლის 11 თებერვალს აუქციონის წესით სახელმწიფოსგან შეისყიდა 128 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე – ქ. თბილისი, ..., ... მე-14 ქ. №35-ის მიმდებარედ. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ყიდვა მოსარჩელის ინტერესებში იქიდან გამომდინარე შედიოდა, რომ იგი მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მიმდებარეა და მისი ყიდვის შემდეგ მოსარჩელეს ყოველგვარი მშენებლობის გარეშე ეზოს გაფართოება სურდა. მიწის ნაკვეთის შესყიდვის შემდეგ მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთების საერთო ღირებულებით გაერთიანება გადაწყვიტა და არქიტექტურის სამსახურს მიმართა, სადაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ აუქციონზე შეძენილი მიწის ნაკვეთი სერვიტუტით იყო დატვირთული. აუქციონის პირობებში აღნიშნული შეზღუდვის თაობაზე არ იყო გაცხადებული; აუქციონის პირობებში ჩადებული იყო მხოლოდ ერთი პირობა – „მშენებლობის უფლების გარეშე“. მოსარჩელის მტკიცებით, შეზღუდვა იმის თაობაზე, რომ აკრძალული იყო მიწის ნაკვეთის ღირებულებით შემოსაზღვრა, აუქციონის პირობებში არ ყოფილა. მოსარჩელის მითითებით, აუქციონის პირობებში მიწის ნაკვეთის შეზღუდვის აკრძალვის თაობაზე რომ ყოფილიყო საუბარი და მისთვის ცნობილი ყოფილიყო აღნიშნული გარემოება, იგი მიწის ნაკ-

ვეთს არ იყიდდა.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი იძულებული გახდა მიემართა ქონების მართვის სააგენტოსთვის, რომლის 2011 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის გაუქმებაზე იმ მოტივით, რომ ქონების მართვის სააგენტოს სერვიტუტის გაუქმება მიზანშეწონილად არ მიაჩნდა. თუმცა რატომ არ მიაჩნდათ მიზანშეწონილად სერვიტუტის გაუქმება, ამაზე საუბარი არ ყოფილა. მოსარჩელის განმარტებით, ქონების მართვის სააგენტომ ისე უთხრა მას უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ საერთოდ არ გამოუკვლევიან საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები; გაურკვეველია უარის თქმის მიზეზი და საფუძველი. გარდა ამისა, მისთვის უცნობია თუ ვინ არის სერვიტუტის მეორე მხარე. ხოლო ქონების მართვის სააგენტოს გადაწყვეტილება იმდენად ბუნდოვანია, რომ მოსარჩელისათვის გაურკვეველია ვინ და რატომ ზღუდავს მის უფლებებს.

მოსარჩელის განმარტებით, ქონების მართვის სააგენტომ დაარღვია მისი როგორც კანონიერი მესაკუთრის უფლებები – დაუმალა მას საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. მოსარჩელის მტკიცებით, უნდა გაუქმდეს სერვიტუტი, რათა მან შემოღობოს სადავო მიწის ნაკვეთი და როგორც მესაკუთრემ ისე ისარგებლოს შეძენილი ქონებით.

ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ქონების მართვის სააგენტოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია გასაჩივრების წესი – „გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ქ. თბილისის მერთან“. მოსარჩელე მიჰყვება აღნიშნულ წესს, თუმცა ქ. თბილისის მერიიდან მიიღო პასუხი, რომ საჩივარი მათი განსახილველი არ იყო და მას სასამართლოსათვის უნდა მიემართა.

მოსარჩელემ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურისათვის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დავალება მოითხოვა.

მ. დ-მა 2012 წლის 9 მარტის განცხადებით დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 13 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 23 იანვრის გა-

დანყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ამასთან, მოსარჩელემ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსათვის სერვიტუტის გაუქმების შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ქ. თბილისი, ..., ... მე-14 ქ. №35-ის მიმდებარედ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შემოღობვაზე თანხმობის გაცემა მოითხოვა.

2012 წლის 18 მაისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე სასამართლომ მ. დ-ს დააზუსტებინა სასარჩელო მოთხოვნა და მოსარჩელემ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსათვის ქ. თბილისი, ..., ... მე-14 ქუჩა №35-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის გაუქმების შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა; ხოლო არქიტექტურის სამსახურის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში განუხილველი დარჩა სარჩელი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 1 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილებით მ. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. დ-მა 2011 წლის 11 თებერვალს აუქციონის წესით შეიძინა 128 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე, თბილისის ..., ... მე-14 ქუჩა №35-ის მიმდებარედ. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე კომისიის მიერ დადგენილ იქნა აუქციონის პირობები: შეზღუდვა, მშენებლობის უფლების გარეშე. აუქციონზე გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი გაცემულ იქნა 2011 წლის 22 თებერვალს და უძრავი ნივთი მ. დ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში 2011 წლის 30 მაისს აღირიცხა.

ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 13 ოქტომბრის წერილით მ. დ-ს ეცნობა, რომ უძრავი ნივთი მდებარე თბილისის ..., ... მე-14 ქუჩა, №35-ის მიმდებარედ შესაბამისი ვალდებულებით არის დატვირთული (სერვიტუტით) და დაუშვებელია ნებისმიერი სამშენებლო სამუშაოების წარმოება.



მ. დ-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის ქონების მართვის სააგენტოს და უძრავ ნივთზე (მდებარე თბილისის ..., ... მე-14 ქუჩა №35-ის მიმდებარედ) სერვიტუტის გაუქმება მოითხოვა. 2011 წლის 3 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ ქონების მართვის სააგენტოს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის გაუქმება არ მიაჩნდა მიზანშეწონილად.

მ. დ-მა 2012 წლის 13 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მერიას და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 3 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. დ-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და განემარტა, რომ ქ. თბილისის მთავრობისაგან უფლებამოსილების დელეგირების საფუძველზე, ადგილობრივ ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ საკითხებს ამზადებს ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო. განსახილველ შემთხვევაში 2011 წლის 3 ნოემბრის ადმინისტრაციული აქტი წარმოადგენდა ქ. თბილისის მთავრობის გადაწყვეტილებას. ქ. თბილისის მთავრობას ქ. თბილისის მერიის სისტემაში არ ჰყავს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან თანამდებობის პირი და ამდენად, მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება შესაძლებელია გასაჩივრდეს სასამართლოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდებოდა, რომ უძრავი ნივთზე, მდებარე თბილისის ..., ... მე-14 ქ. №35-ის მიმდებარედ რეგისტრირებულია შეზღუდვა – მშენებლობის უფლების გარეშე.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ორთოფოტოთი დადასტურებულად მიიჩნია, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე თბილისის ..., ... მე-14 ქ. №35-ის მიმდებარედ რეგისტრირებულია შეზღუდვა – მშენებლობის უფლების გარეშე. ამდენად, სასამართლოს მითითებით, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე მშენებლობის აკრძალვა ნიშნავს მასზე სერვიტუტის არსებობას.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის, ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება

ჰქონდეს ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ.

სასამართლოს მითითებით, ქ. თბილისის მთავრობის „ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს შექმნისა და მისი წესდების დამტკიცების შესახებ“ 2010 წლის 30 მარტის №08.32.412 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტით განისაზღვრა სააგენტოს ფუნქციები: ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის უძრავი ქონების აღრიცხვა, რეგისტრაციის უზრუნველყოფა; ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების რეალიზაციის მიზნით აუქციონის ორგანიზება, ჩატარება და შედეგების გაფორმება, უძრავი ქონების აზომვითი ნახაზის შესრულება და ა.შ. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქონების მართვის სააგენტოს უფლებამოსილებას არ წარმოადგენს მშენებლობის უფლების შეზღუდვა და თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე სერვიტუტის დადგენა. ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 22 დეკემბრის №24.16.832 დადგენილების – „ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის შექმნისა და მისი წესდების დამტკიცების შესახებ“ – მე-3 მუხლის თანახმად, არქიტექტურულ ქალაქმშენებლობის პროცესების მართვა ქ. თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე წარმოადგენს „ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის უფლებამოსილებას. ამდენად, ქონების მართვის სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი ..., ... მე-14 ქუჩა №35-ის მიმდებარე სერვიტუტის გაუქმების თაობაზე. სასამართლომ ასევე მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მ. დ-მა 2011 წლის 11 თებერვალს აუქციონის წესით შეიძინა 128 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისის ..., ... მე-14 ქ. №35-ის მიმდებარე. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე კომისიის მიერ დადგენილ იქნა აუქციონის პირობები: შეზღუდვა, მშენებლობის უფლების გარეშე და უძრავ ნივთზე შეზღუდვის არსებობის ფაქტი მოსარჩელისთვის იმთავითვე ცნობილი იყო. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 3 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და დაევალოს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სერვიტუტის გაუქმების შესახებ, მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. თბილისი, ..., ...

ქ. №14, №35-ის მიმდებარედ.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელე ასევე ითხოვდა ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო არ დაეთანხმა ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 3 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესთან დაკავშირებით და მიუთითა ქ. თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №08.32.412 დადგენილებაზე „ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქონების მართვის სააგენტოს შექმნისა და მისი წესდების დამტკიცების შესახებ“. აღნიშნული წესდების მე-11 მუხლის თანახმად, სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მერიაში. თუმცა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის პირობებში სხვაგვარი გადაწყვე-

ტილების მიღება იქნებოდა შესაძლებელი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. დ-ის სასარჩელო განცხადება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლო იყო, რამდენადაც მან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად, ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ ეწინააღმდეგებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კანონს და კონკრეტულად რა გარემოება არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომლის გამოკვლევისა და დადგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება. სასამართლოს მსჯელობით, ვინაიდან, უსაფუძვლო იყო მოსარჩელის მოთხოვნა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, ასევე უსაფუძვლო იყო მისი მოთხოვნა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. დ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით მ. დ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. დ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, იგი ფაქტიურად მოტყუებული დარჩა ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან. არც აუქციონის პირობებიდან გამომდინარე და არც ადმინისტრაციულ ორგანოებში სიარულის დროს მისთვის არავის განუმარტავს, რომ მინის ნაკვეთი სერვიტუტით იყო დატვირთული და მას ვერ შემოლობავდა. მისთვის ცნობილი იყო მხოლოდ კონკრეტული შეზღუდვის შესახებ, რაც ითვალისწინებდა შექმნილ მინის ნაკვეთზე მშენებლობის აკრძალვას, რაც სრულიად მისაღები იყო მისთვის, ვინაიდან, იგი არც აპირებდა რაიმე ნაგებობის აღმართვას; კასატორს მხოლოდ მისი ეზოს გაფართოება სურდა.

კასატორის განმარტებით, უტყუარად დადგენილია ის გარემოება, რომ სერვიტუტის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ჩანაწერებშიც არ არის აღნიშნული და არც თვითმმართველობის ორგანოს დაუყენებია საჯარო რეესტრის წინაშე სერვიტუტის რეგისტრაციის შესახებ საკითხი, როდესაც იგი მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციას ითხოვდა.

ამასთან, კასატორის მითითებით, მიუხედავად მისი არაერთგზისი მოთხოვნისა, მოწინააღმდეგე მხარემ ვერ წარმოადგინა შესაბამისი ორმხრივი ხელშეკრულება სერვიტუტის შესახებ; ვერ დაასახელა ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები; ვის სასარგებლოდ არის სერვიტუტით დატვირთული ქონება; ვის შეიძლება მოეთხოვოს შესაბამისი ანაზღაურება; სავალდებულოა თუ არა სერვიტუტი და ა.შ.

კასატორის მტკიცებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულია ადმინისტრაციული წარმოების წესები; ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის გამოკვლეული საქმისათვის საჭირო გარემოებები; არ არის გამოცემული დასაბუთებული ადმინისტრაციული აქტები. კასატორის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დარღვეულია ინფორმაციის საჯაროობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 10 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 31 იანვრის განჩინებით მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 4 აპრილს 13:30 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზ-

რისით. სააპელაციო სასამართლომ იმის ნაცვლად, რომ მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში არსებითად განეხილა საქმე, დამატებით გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სამართლებრივი შეფასება მიეცა სადავო საკითხისათვის და მიეღო სათანადო გადაწყვეტილება, სრულად გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგნენ სადავო საკითხს და დავის საგანი არსებითი განხილვის გარეშე დატოვეს; იგნორირებულია დავის საგანი და მოსარჩელის ინტერესი. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარჩელის შინაარსიდან გამომდინარე მოსარჩელის მიზანია შექმნილი მინის ნაკვეთით ისარგებლოს ისე როგორც მესაკუთრემ, გააერთიანოს მისი კუთვნილი მინის ნაკვეთები საერთო ღობით და მოაქციოს შექმნილი მინის ნაკვეთი მისი უძრავი ქონების ფარგლებში. სწორედ ამ მიზნით მიმართა მოსარჩელემ არქიტექტურის სამსახურს და აღნიშნული მოტივით ითხოვს იგი ქონების მართვის სააგენტოსგან სერვიტუტის გაუქმებას. მოსარჩელის მხრიდან სერვიტუტის გაუქმების მოთხოვნა სწორედ იმ მიზანს ემსახურება, რომ მან მოიპოვოს შექმნილ მინის ნაკვეთზე ღობის მშენებლობის უფლება. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების აღსადგენად მიმართა მან სასამართლოს, ის სამართლებრივი შედეგი, რისი დადგომაც სურს მას და ამ კუთხით ემსჯელა განსახილველი სამართალურთიერთობის მიმართ. ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, შეძლებს თუ არა მოსარჩელე სასურველი შედეგის მიღწევას სერვიტუტის გაუქმების პირობებში.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 13 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 3 ნოემბრის გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსათვის სერვიტუტის გაუქმების შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებასა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ქ. თბილისი, ..., ... მე-14 ქუჩა №35-ის მიმდებარედ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შემოღობვაზე თანხმობის გაცემას მოითხოვდა, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, შესაბამისობაში იყო სარჩელის შინაარსსა და მოსარჩელის მიზანთან. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოში 2012 წლის 18 მაისს გამართულ სასამართლო სხდომაზე სასამართლომ დააზუსტებინა მოსარჩელეს სარჩელი და არქიტექტურის სამსახურის მიმართ სასარჩელო მოთხოვნა განუხილველად დატოვა. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს არქიტექტურის სამსახურის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში. თუმცა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ პირობებში, თუ სადავო ქონება განთავისუფლდება სერვიტუტისგან, მოსარჩელეს უფლება ექნება კვლავ მიმართოს არქიტექტურის სამსახურს, ვინაიდან, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 13 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი სწორედ სერვიტუტის არსებობის მოტივით ეთქვა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი სამართალური თიერთობის შეფასებისას სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვან გარემოებებზე და არ იმსჯელა მოსარჩელის არგუმენტებზე.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნევს, რომ 2011 წლის 11 თებერვალს მოსარჩელე მ. დ-მა აუქციონის წესით შეიძინა 128 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე, ქ. თბილისი ..., ... მე-14 ქ. №35-ის მიმდებარედ. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე კომისიის მიერ დადგენილ იქნა აუქციონის პირობები: შეზღუდვა – მშენებლობის უფლების გარეშე. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ აუქციონის პირობებში სერვიტუტის არსებობის თაობაზე მითითება არ ყოფილა. აღნიშნულს არც ადმინისტრაცი-



ული ორგანო უარყოფს. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელეს სადავო უძრავი ქონების შექენისას მხოლოდ ის ინფორმაცია მიანოდა, რომ მას მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა არ შეეძლო (რასაც ეთანხმებოდა კიდევაც მოსარჩელე). საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, რაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიანოდა მ. დ-ს, მას არ შეეძლო ევარაუდა მიწის ნაკვეთზე ვალდებულების – სერვიტუტის არსებობის თაობაზე და მას ასეთი ვარაუდის ვალდებულება არც ეკისრებოდა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულებითი გრაფა ცარიელია და იგი სერვიტუტის შესახებ მითითებას არ შეიცავს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ინფორმაციას უძრავი ნივთის შესახებ შეიცავს საჯარო რეესტრის ჩანაწერები, რომლის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება იმ ფორმით და იმ მოცულობით არსებობს, რაც დაფიქსირებულია საჯარო რეესტრის მონაცემებში. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ვალდებულება თუ ასეთი არსებობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, სავალდებულოა რეგისტრირებული იყოს საჯარო რეესტრში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგულისხმება, რომ ვალდებულება არ არსებობს. შესაბამისად, მოსარჩელეს კანონიერი ნდობა იმ ინფორმაციის მიმართ წარმოეშვა, რაც მას ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიანოდა და რისი გავების შესაძლებლობაც ჰქონდა მას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას იმის შესახებ, რომ სერვიტუტი დაფიქსირებული იყო საკადასტრო გეგმაში და მოსარჩელეს შეეძლო გავეო აღნიშნულის თაობაზე. საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს ადმინისტრაციული ორგანოს აღნიშნულ მოსაზრებას და მიუთითებს, რომ კასატორს, იმ პირობებში, როდესაც საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულებითი გრაფა ცარიელი იყო, არ წარმოეშვა ვალდებულება უძრავი ნივთის შესახებ ინფორმაცია ეძიოს სხვადასხვა დოკუმენტებში, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 85-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულია სამართლებრივი დახმარება გაუწიოს მხარეს. აქვე, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ სერვიტუტის შესახებ პირდაპირ მითითებას არც საკადასტრო გეგმა შეიცავს. საკადასტრო გეგმაში მითითებულია ზოგადად ვალდებულების არსებობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს წესი შემუშავებულია „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და განსაზღვრავს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესს. აღნიშნული წესის მე-11 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქონების პრივატიზაციის შემდეგ ქონების გამყიდველი ვალდებულია მიანოდოს მე-საკუთრეს პრივატიზებულ ქონებაზე მასთან არსებული ინფორმაცია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ შეასრულა აღნიშნული ვალდებულება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე საქმის განხილვის მთელს ეტაპზე საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევაზე მიუთითებდა. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ მისთვის კანონით მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში არ დაუდგენია, რომელმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, როდის, რა პირობებით, რა საჭიროებისათვის და რომელი სამართლებრივი აქტით დატვირთა სადავო 128 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი სერვიტუტით. მოსარჩელეს საფუძვლიანად აქვს იმის მოთხოვნის უფლება, რომ იცოდეს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული სერვიტუტის შესახებ ინფორმაცია (სერვიტუტის არსებობის შემთხვევაში), მისი დადების საფუძვლები და პირობები.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ აუქციონის პირობებში მითითებული შეზღუდვა – მშენებლობის უფლების გარეშე, სერვიტუტს გულისხმობს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს აღნიშნულის ვარაუდის საფუძველი არ ჰქონდა. იგი ნამდვილად ვერ ივარაუდებდა, რომ შეზღუდვა – მშენებლობის უფლების გარეშე, სერვიტუტს გულისხმობდა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეზღუდვა – მშენებლობის უფლების გარეშე, ცალსახად სერვიტუტის არსებობის ფაქტზე არ მიუთითებს. საყურადღებოა თავად სერვიტუტის არსი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის, ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყე-

ნებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ. ამდენად, სერვიტუტი მისი შინაარსიდან გამომდინარე თავისთავად მშენებლობის აკრძალვას არ გულისხმობს. შესაძლოა განსახილველ შემთხვევაში მშენებლობის აკრძალვა ქალაქგეგმარებითი ან სხვა ფაქტორების არსებობას ემსახურებოდეს. ამასთან, შესაძლოა სერვიტუტი კონკრეტულ შემთხვევაში სწორედ ამ საფუძვლით იყოს გამოყენებული, თუმცა, აღნიშნულს უნდა ითვალისწინებდეს მხარეთა შორის გაფორმებული დოკუმენტი. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში სერვიტუტის პირობები უნდა განისაზღვრებოდეს სათანადო დოკუმენტით. ზოგადად სერვიტუტის ინსტიტუტი თმენის ვალდებულებას წარმოადგენს, რომელიც სამოქალაქო ბრუნვის მრავალფეროვნებიდან გამომდინარე, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში განსხვავებულად შეიძლება განისაზღვროს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში ჩართული ადმინისტრაციული ორგანოები მიუთითებენ სერვიტუტის არსებობის ფაქტზე, თუმცა, თავად ადმინისტრაციული ორგანოები ვერ ასაბუთებენ როდის, რა აქტით და რა პირობებით დაიტვირთა სერვიტუტით მიწის ნაკვეთი. გაურკვეველია სერვიტუტის წარმომავლობა. აღნიშნული ინფორმაცია საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომებზე ვერ დაადასტურა ვერც ერთი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა. სასამართლოს არაერთგზისი მითითების მიუხედავად, მონინააღმდეგე მხარემ ვერ შეძლო წარმოედგინა რაიმე დოკუმენტი, რაც დაადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის დადების ფაქტს და სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობას ემსჯელა სერვიტუტის გამოყენების პირობებზე წარდგენილი დოკუმენტაციის შინაარსიდან გამომდინარე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სერვიტუტის გაუქმების უფლებამოსილება არ გააჩნია; ხოლო საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარეობაზე, რომ თავად სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ იმ საფუძვლით უთხრა უარი მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ მას სადავო მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის გაუქმება არ მიაჩნდა მიზანშეწონილად. თუმცა, რატომ არ მიაჩნდა მიზანშეწონილად სერვიტუტის გაუქმება, ამაზე სა-

უბარი არ ყოფილა. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიუთითებს, რომ მოსარჩელისათვის გაურკვეველია, ვინ და რატომ ზღუდავს მის უფლებებს.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, თუ რამდენად გულისხმობს შეზღუდვა – მშენებლობის უფლების გარეშე, მოსარჩელისათვის ღობის შემოვლების აკრძალვას; ამასთან, გასათვალისწინებელია, რამდენად შეიძლება მივიჩნიოთ შემოღობვა მშენებლობად. აქვე საგულისხმოა ის გარემოება, განსახილველ შემთხვევაში საუბარია თუ არა კაპიტალურ ღობეზე და მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ღობის მშენებლობას ჭირდება თუ არა ნებართვა; თუ იგი, როგორც I კლასის ნაგებობა (რომელსაც არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა და მოსარჩელეს მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსთვის შეტყობინების ვალდებულება ეკისრება), ექცევა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სა-ნებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების XIV თავის რეგულირების სფეროში, რომელიც I კლასის შენობა-ნაგებობების მახასიათებლებსა და მათი მშენებლობის მომწესრიგებელ წესებს განსაზღვრავს.

დამატებით საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ მ. დ-ის მოსაზღვრედ არსებობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 256 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც გაიყო შუაზე და აუქციონზე გასაყიდად 128 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გავიდა. შესაბამისად, სახელმწიფოს საკუთრებაში მეორე 128 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარჩა. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიუთითებს, რომ საყურადღებოა რა მიზანს ემსახურებოდა სადავო მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის დადება, იმ პირობებში, როდესაც მ. დ-ის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთს თავისუფალი მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება, რაც სახელმწიფოს საკუთარი შეხედულებისამებრ შეეძლო განეკარგა. ამასთან, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არ არის ცენტრალური გზა და ამასთან, იგი არც სტრატეგიულ ობიექტს წარმოადგენს. ამასთან, იმ შემთხვევაშიც კი თუ სადავო სერვიტუტის მოხსნა სახელმწიფოსათვის ზიანის მომტანია, სახელმწიფოს ასეთ შემთხვევაში უფლება აქვს თავისუფლად განკარგოს მის საკუთრებაში დარჩენილი 128 კვ.მ. ნაკვეთი (რომელიც მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეა) და იგი საკუთარი მიზნების შესაბამისად გამოიყენოს.

განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ გარე-

მოებაზე, რომ მოსარჩელემ ინტერესი არ დაკარგოს სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ. გასათვალისწინებელია, ის ფაქტი, რომ მ. დ-მა სადავო მიწის ნაკვეთი სწორედ იმ მიზნით შეიძინა, რომ შეეღობა და როგორც საკუთარით ისე ესარგებლა (მშენებლობის გარეშე). მოსარჩელის აღნიშნული მიზანი არც სახელმწიფოსთვის იყო უცნობი, ვინაიდან, ბუნებრივია მოსარჩელე 10 240 ლარს (1 კვ.მ. – 80 ლარი) უსარგებლო მიწის ნაკვეთში არ გადაიხდიდა. მ. დ-ი მიუთითებს, რომ თუ იგი ღობეს ვერ შემოარტყამდა და ვერ გამოიყენებდა მიწის ნაკვეთს, იგი არც იყიდა მას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავის გადანყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე თავისი ინიციატივით არ მოიპოვა მტკიცებულებები, ხოლო საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს არ მისცა ობიექტური შეფასება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადანყვეტის დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ამასთან, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადანყვეტის დასაბუთებას საქმეზე, რადგან არსებობს გასაჩივრებული განჩინების 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 გადანყვეტის გადაწყვეტილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

## დაადგინა:

1. მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 6 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## საკვიპული

მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია	
მინის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველი .....	3
მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი .....	27
ერთი მინის ნაკვეთის მიმართ ორი	
ურთიერთსანაღმდეგო ჩანაწერის დაუშვებლობა .....	46
მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია .....	65
საკუთრების უფლებით მინის რეგისტრაციის საფუძველი .....	82
მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია .....	98; 131; 162
მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება .....	115
მინის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი მონაცემების	
დაზუსტების შესაძლებლობა .....	152
მინის რეგისტრაციის კანონიერება .....	178
მინის ნაკვეთზე სერვიტუტის კანონიერება .....	186