



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-338(კ-21)	კატეგორია	დავები ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების თაობაზე
თარიღი	14/04/2022	სახეობა	ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტები რეესტრის ჩანაწერებთან დაკავშირებით
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ბს-338(კ-21)

14 აპრილი, 2022 წელი
ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით:

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ბიძინა სტურუა

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოსარჩელე) _ ე.ს-ი

მოწინააღმდეგე მხარე _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ზ.დ-ა

გასაჩივრებული განჩინება _ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინება

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 14 სექტემბერს ე.ს-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ზ.დ-ას მიმართ.

სარჩელის თანახმად, ე.ს-ს ...ის რაიონის ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილებით გამოეყო 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მაღაზიის მშენებლობისთვის სოფელ ...ში, ცენტრალური გზის გასწვრივ და ...ის რაიონის გამგეობის მიერ ნება დაერთო მაღაზიის მშენებლობაზე. თავდაპირველად არსებული მიწის ნაკვეთი 1999 წლის 21 დეკემბერს იჯარის უფლებით იქნა დარეგისტრირებული მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ (საჯარო რეესტრი), ხოლო 2001 წლის 26 ნოემბერს დარეგისტრირებულ იქნა საკუთრების უფლებით ე.ს-ის სახელზე, № ... ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე, 2003 წლის 11 სექტემბერს ე.ს-ზე საჯარო რეესტრის მიერ გაიცა საკუთრების მოწმობა. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული ყველა აქტი ძალაშია.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრმა 2017 წელს უკანონოდ გააუქმა და ჩამოართვა საკუთრების უფლება, ხოლო 2017 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, არასწორი აზომითი ნახაზის საფუძველზე. მიწის ნაპაიტი სააუთრიბაში ითაორიისპირია ზ.დ-ას.

აღნიშნულის შემდგომ მოსარჩელემ მიმართა სასამართლოს მითითებული აქტების ბათილობის მოთხოვნით, რაზეც ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ 2018 წლის 3 აპრილს დაადგინა ხარვეზი, იმ მიზეზით, რომ ე.ს-ს უნდა გამოეყენებინა ერთჯერადი გასაჩივრების უფლება და მიემართა საჯარო რეესტრისათვის. აღნიშნული საკითხის განხორციელების შემდგომ საჯარო რეესტრმა საკითხი გადასცა მედიაციას, სადაც მოპასუხე მხარე არ გამოცხადდა. 2018 წლის 5 ივლისს №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ხოლო 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით ე.ს-ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთი მისი ფაქტობრივი მფლობელობიდან არასდროს გასულა, მასზე კანონით დადგენილი წესით ააშენა შენობა, სადაც ამჟამავეს მალაზიას და დღესაც მის ფაქტობრივ მფლობელობაშია.

ამდენად, მოსარჩელემ ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, ზ.დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილების, ე.ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 30 კვ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე ე.ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალეზა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით ე.ს-ის სარჩელი გადაეგზავნა განსჯად ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით ე.ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, 2017 წლის 30 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში ზ.დ-ას მიერ წარდგენილი განცხადება რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ დააკმაყოფილა.

2017 წლის 11 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ.დ-ას განცხადება უძრავი ქონების, მდებარე: ...ი, სოფელი ... (ზონა: ...ი, სექტორი: ...) რეგისტრაციის შესახებ.

2018 წლის 5 ივლისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილებით ე.ს-ის განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, განცხადებით წარდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზის ზედდების გამო უძრავი ნივთის ს/კ ... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

2018 წლის 3 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილებით ე.ს-ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით N..., მესაკუთრეა ზ.დ-ა (პ/ნ ...). უფლების წარმოშობის დოკუმენტია სამკვიდრო მოწმობა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის № 2ბ/5580-15 გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის № 2ბ/5580-15 გადაწყვეტილებით გაუქმდა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილების პირველი და მეორე პუნქტი. ე.ს-ის სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ე.ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხე ი.დ-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ...ის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მოპასუხეს აეკრძალა ხელშეშლელი მოქმედება. ი.დ-ის შეგებებული სარჩელი - ...ის რაიონის სოფელ ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბერს ე.ს-ზე გაცემული საკუთრების რეგისტრაციის მოწმობის და მისგან გამომდინარე ყველა შედეგის გაუქმების შესახებ - არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2001 წლის ნოემბრის უძრავი ქონების ამონაწერის თანახმად, ე.ს-ი წარმოადგენს სოფელი ..., ...ის საკრებულოში 30 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემულია საკუთრების მოწმობა. 2003 წლის 11 სექტემბერს ე.ს-ზე გაიცა საკუთრების მოწმობა სოფელ ...ში 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რის საფუძველზე მოხდა ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 2004 წლის 24 ივნისს.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 11 ივლისის განჩინებით ი.დ-ის სააპელაციო საჩივარი ი.დ-ის შეგებებული სარჩელის 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და ე.ს-ასათვის მიწის გადაცემის ნაწილში სოფ. ...ის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე გამოიყო ცალკე წარმოებად. ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე ე.ს-ის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში ი.დ-ის სააპელაციო საჩივრის წარმოება შეჩერდა. ამავე სასამართლოს 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ი.დ-ის შიდაბიუჯეტო სარჩილის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და ე.ს-ასათვის მიწის გადაცემის და სოფ. ...ის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რაც შევიდა კანონიერ მალაში.

საქმის მასალების თანახმად რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ე.ს-ს არ 3 საკუთრების უფლების წარმოშობის დოკუმენტების ბათილად ცნობა. ასევე 2017 წლის 2 აგვისტომდე არ განუხორციელებია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინების საფუძველზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით მისი სარჩელი ზ.დ-ას წინააღმდეგ არ დაკმაყოფილდა და ე.ს-ს უარი ეთქვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე. საქმის მასალების თანახმად აღნიშნული გადაწყვეტილება არაა გასაჩივრებული.

სასამართლოს მითითებით, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 20 თებერვლის საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად დადგენილია, რომ ...ის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე ე.ს-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა სრულად განთავსებულია დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში ს/კ N... რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. ხოლო აღნიშნული შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრში დაცულ 2017 წლის 1 ნოემბერს მომზადებულ N... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1965 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილი არაა. კერძოდ ხსენებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე დატანილია მხოლოდ ერთი შენობა-შენობა №1. ...ის რაიონში, სოფელ ...ში მდებარე ე.ს-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა სამხრეთ ნაწილში არსებული შენობის ერთი კუთხე N... საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში ფაქტობრივად არსებული კაპიტალური ღობიდან დაშორებულია 1,22 მ-ით, ხოლო მეორე კუთხიდან დაშორებულია 1,09 მ-ით. ასევე ხსენებული შენობა-ნაგებობის დასავლეთ ნაწილში არსებული შენობის ერთი კუთხე ღობიდან დაშორებულია 1,92 მ-ით, ხოლო მეორე კუთხე დაშორებულია 2,21 მ-ით.

რაიონულმა სასამართლომ „რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ“ 2017 წლის 30 ოქტომბრის № ... გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით (რომლითაც გაუქმდა ე.ს-ზე უძრავი ქონების N... საკადასტრო კოდით რეგისტრაცია) განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნული ცვლილება განახორციელა სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. სასამართლოს მითითებით, ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ე.ს-ის მიერ სასამართლოში არ ყოფილა დაყენებული მოთხოვნა ზ.დ-ას საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ასევე საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია ზემდგომ ინსტანციაში.

„რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, მე-13 მუხლის პირველ პუნქტსა და მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტზე, ასევე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 57-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-10 მუხლის პირველ პუნქტსა და მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე.

„რეგისტრაციაზე წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ ე.ს-ს უარი ეთქვა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე, რადგანაც ზედდებვაში მოდიოდა უკვე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან. სასამართლოს მითითებით, კონკრეტულ შემთხვევაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად უფლებამოსილი იყო შეეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში სადავო გადაწყვეტილება - მიწის ნაკვეთის ზ.დ-აზე რეგისტრაცია - განხორციელდა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, ასევე ის დოკუმენტები, რომლებიც საფუძველად დაედო ზ.დ-ას საკუთრების უფლების წარმოშობას მალაშია დღეის მდგომარეობითაც. ამდენად, აღნიშნული სამართლებრივი ნორმებისა და ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ზ.დ-აზე კანონიერად მოახდინა მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და ე.ს-ის უძრავი ქონების რეგისტრაციის გაუქმება, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში, უსაფუძვლო იყო და აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე.ს-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით ე.ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

სასამართლომ განიხილა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე

სააპელაციო სასამართლოს განხილვა აბსოლუტურ სისტემის სასამართლოს მიერ საუხეც დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებები, მიუთითა მათზე და აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. სააპელაციო პალატის მითითებით, ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეში არსებული მასალებით სადავოა ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 30 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის კუთვნილების საკითხი, რომელიც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მოსარჩელეზე არსებული რეგისტრაციის გაუქმების შემდეგ დარეგისტრირდა ზ.დ-ას საკუთრების უფლებით. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა ის გარემოება, რომ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან ერთად სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილების საფუძველი გახდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება საქმეზე № 28/5580-15, რომლითაც ე.ს-ის სარჩელი ზ.დ-ას მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. მითითებულ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ე.ს-ის მიერ აშენებული მაღაზია მდებარეობდა ზ.დ-ას საკუთრებაში არსებულ ფართზე.

სააპელაციო პალატის მითითებით, საყურადღებოა ისიც, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რაც დაედო საფუძველად საჯარო რეესტრში ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე შენობა-ნაგებობის (მაღაზია) ზ.დ-ას სახელზე რეგისტრაციას, აპელანტის მიერ გასაჩივრებული არ არის, შესაბამისად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნა, სამართლებრივად უსაფუძველოა.

პალატამ აღნიშნა ის გარემოებაც, რომ სადავო შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით არაერთი სასამართლო დავა აქვთ ნაწარმოები მხარეებს; მათ შორის ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (30.09.2008 წელი) თბილისის სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ ე.ს-სა და ი.დ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები არ წარმოადგენენ ერთსა და იმავეს, შესაბამისად ე.ს-სათვის სადავო მიწის ნაკვეთის გამოყოფით არ ილახება ი.დ-ის კანონიერი უფლებები და არ ადგება ზიანი მის ინტერესებს. სწორედ ამ დასაბუთებით თბილისის სააპელაციო სასამართლომ უარი უთხრა ი.დ-ს (ზ.დ-ას მამკვიდრებელი) ე.ს-სათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ამსახველი დოკუმენტების ბათილად ცნობაზე.

აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ...ის რაიონის სოფ. ...ში მაღაზიის მშენებლობის მიზნით აპელანტისათვის 30 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის გამოყოფა არ მომხდარა ამჟამად ზ.დ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, თუმცა ე.ს-ის მიერ მაღაზიის მშენებლობა განხორციელდა სულ სხვა ადგილას - ზ.დ-ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, რა მოცემულობაც სახეზე არ არის.

სააპელაციო პალატის მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის № 487 ბრძანების მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება, ასევე, მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული (ანალოგიური დანაწესი არსებობდა სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი ინსტრუქციით).

ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და აპელანტის სასარგებლო

აქტის გამოცემის თაოსუთეუ დავალეის კაოიისთიოი საფუძველი, თესაიისად, აალატა ჩათვალა, რომ სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით აპელანტის მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნიდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე.ს-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი უკანონოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნევს გასაჩივრებულ განჩინებას და აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებითა და განჩინებაში აღნიშნული გარემოებებით დასტურდება, რომ სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ი.დ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობისა და ე.ს-ისათვის მიწის გადაცემისა და სოფელ ...ის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში. სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული მაღაზიის შენობა 2004 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ე.ს-ის სახელზე. კასატორი აღნიშნავს იმ გარემოებას, რომ ზ.დ-ამ სრულიად უკანონოდ აზომვით ნახაზში შეიტანა ე.ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და მაღაზიის შენობა. შემდგომში ამ ნახაზის მეშვეობით სადავო ქონება დარეგისტრირდა მის საკუთრებაში. კასატორი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრს არავითარი საფუძველი არ გააჩნდა მიედო 2017 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ე.ს-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ამ ნაწილში რეესტრი ეყრდნობა კანონიერ ძალაში შესულ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებას, რის მიხედვითაც ე.ს-ს უარი ეთქვა ზ.დ-ას უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვისა და ხელისშემშლელი მოქმედების აღკვეთის შესახებ. თუმცა ამავე საქმეში არსებობს აგრეთვე კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინება ი.დ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც ეხებოდა ე.ს-ისთვის სადავო მიწის ნაკვეთის გამოყოფასა და შემდგომში მის საკუთრებაში გადაცემას.

კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის განხილვისას საშუალება არ მიეცა წარედგინა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება, რაც სრულ წინააღმდეგობაში მოდის დასახელებულ 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებასთან.

კასატორისთვის გაუგებარია, თუ მას ნაკვეთი გამოეყო სულ სხვა ადგილას, მაშინ ზ.დ-ა რატომ ითხოვდა რეგისტრაციის გაუქმებას ე.ს-ის საკუთრების შესახებ და შესაბამისად, რატომ გააუქმა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ე.ს-ის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და რატომ გადასცა სადავო ქონება ზ.დ-ას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ე.ს-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით ე.ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით; ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის სხდომიდან საქმის განხილვა გადაიდო ზეპირი მოსმენის გარეშე 2022 წლის 14 აპრილს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მათი შესწავლისა და ანალიზის, გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთებულობისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ე.ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე.ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩათვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველები); ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველები (საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე,

რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ახ სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები, ხოლო ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაუშვა სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორმა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) წარმოადგინა.

თავდაპირველად საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არაერთი სასამართლო დავა აქვთ ნაწარმოები მხარეებს და წარმოდგენილია კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ დავებზე. ამგვარ ვითარებაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მხარეთა მორიგების მიზნით ჩანიშნულ იქნა სასამართლო სხდომა და მხარეებს მიეცათ გონივრული ვადა სადავო საკითხზე შესათანხმებლად, თუმცა სასამართლოს არა ერთი მცდელობის მიუხედავად, მხარეთა შორის მორიგება ვერ შედგა, რის გამოც საკასაციო სასამართლომ დავა არსებითად განიხილა და გადაწყვიტა.

წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად, იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21.1 მუხლის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით.

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

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

„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 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე სადავოდ ხდის ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების, ზ.დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის № ... გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო

წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილების, ე.ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს № ... გადაწყვეტილების კანონიერებას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ...ის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 30 კვ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე ე.ს-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალებას მოითხოვს.

საქმეში წარმოდგენილი 2001 წლის 26 ნოემბრის მიწის (უძრავი ქონების) ამონაწერის თანახმად, ე.ს-ი წარმოადგენს სოფელი ..., ...ის საკრებულოში 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, სადაც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების ამონაწერი № 15. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემულია საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

...ის ს/საბჭოს 20.08.1998წ. № 15 გადაწყვეტილებიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო საბჭოს გამგეობამ გადაწყვიტა ნება დაერთო ...ის რაიონის სოფელ ...ის მაცხოვრებელ ს.ო-სთვის 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მალაზიის ასაშენებლად, ცენტრალური გზის გასწვრივ. ამასთან, იგი გაფრთხილებულ იქნა მალაზია აეშენებინა დამტკიცებული პროექტით.

ამასთან, დადგენილია, რომ 2003 წლის 11 სექტემბერს ე.ს-ზე გაიცა საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, სოფელ ...ში 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რის საფუძველზე 2004 წლის 24 ივნისს საჯარო რეესტრში განხორციელდა ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაცია. საქმეში წარმოდგენილია 24.06.2004წ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, რომლის მიხედვითაც, ე.ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება ..., ...ის საკრებულო, სოფელ ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 2003 წლის 11 სექტემბრის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 7 თებერვლის მიმართვით კი, ...ის რაიონის სოფ. ...ში მცხოვრებ ე.ს-ს ეცნობა, რომ ...ის სარეგისტრაციო სამსახურში მის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ე.ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და მოპასუხე ი.დ-ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ...ის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მოპასუხეს აეკრძალა ხელშეშლელი მოქმედება. ამავე გადაწყვეტილებით ი.დ-ს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე - ...ის რაიონის სოფელი ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბრის ე.ს-ზე გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და მისგან გამომდინარე ყველა შედეგის გაუქმების შესახებ, უარი ეთქვა უსაფუძველობის გამო.

...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მოპასუხის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სხვადასხვა ადგილას, კერძოდ, მოპასუხე ი.დ-ის საკარმიდამო ნაკვეთი ესაზღვრება მის სახლს მეორე მხრიდან, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მოპასუხის სახლის ქვის ღობეს ქუჩის მხრიდან, რის გამოც საფუძველს მოკლებული იყო ი.დ-ის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწა მისი მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. ამავე გადაწყვეტილების მიხედვით, მოპასუხე ი.დ-ის შეგებებული სარჩელის უსაფუძველობას თვალნათლივ ადასტურებდა საქმეში განთავსებული გეგმა მისი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის აგეგმისა, რომლის მიხედვით, მოსარჩელეზე გამოყოფილი 30 კვ.მ არ წარმოადგენდა ი.დ-ის სამარმიდამო მიწის ფართობს, რის გამოც ამ უკანასკნელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არავითარი ზიანი არ ადგებოდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 11 ივლისის განჩინებით ი.დ-ის სააპელაციო საჩივარი ი.დ-ის შეგებებული სარჩელის - 2003 წლის 11 სექტემბრის მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და ე.ს-ისთვის მიწის გადაცემის ნაწილში სოფ. ...ის სოფლის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე გამოიყო ცალკე წარმოებად. ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე ე.ს-ის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში ი.დ-ის სააპელაციო საჩივრის წარმოება შეჩერდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ...ის რაიონის სოფელი ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბრის ე.ს-ზე გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და მისი თანმდევი შედეგის გაუქმების თაობაზე ი.დ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში. ამდენად, ძალაშია და არ გაუქმებულა ის უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რაც საფუძველად დაედო სადავო მიწის ნაკვეთის ე.ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას.

აღნიშნული გადაწყვეტილებით სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრების მართებულობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ე.ს-ისთვის მალაზიის მშენებლობის მიზნით გამოყოფილი 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა ი.დ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს. ე.ს-ისთვის სადავო მიწის გამოყოფით არ ილახებოდა ი.დ-ის კანონიერი უფლებები და არ ადგებოდა ზიანი მის ინტერესებს.

ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით ე.ს-ის სარჩელი ზ.დ-ას წინააღმდეგ არ დაკმაყოფილდა და ე.ს-

უარი ეთქვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნაზე.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, სასამართლომ **მხარეთა ახსნა-განმარტებების თანახმად** დაადგინა, რომ ე.ს-ის მიერ აშენებული მაღაზია მდებარეობდა ზ.დ-ას საკუთრებაში არსებულ ფართზე; ხოლო მაღაზიას ფაქტობრივად დაუფლებული იყო ე.ს-ი. თავის მხრივ, ე.ს-ი ვერ ამტკიცებდა, რომ მაღაზიის ფაქტობრივ ფლობას, მის მოხმარებას ახორციელებდა ზ.დ-ა, რის გამოც სახეზე ვერ იქნებოდა დასაბუთებული პრეტენზია საკუთრებაში არსებული ქონების არამართლზომიერი მფლობელისგან უკან დაბრუნების და ხელშეშლის აღკვეთის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი 30.10.2017წ. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ...ის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე ე.ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 30 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე - შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: № 1, რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი გახდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ. 35), ხოლო სააპელაციო სასამართლოს იგივე გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრიდან 11.11.2017წ. ამონაწერის თანახმად, საფუძველად დაედო ზ.დ-ას სახელზე განხორციელებულ საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციას (ტ.1, ს.ფ. 36); ზ.დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის № ... სადავო გადაწყვეტილების მიხედვით, განცხადებით მოთხოვნილი იყო სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია.

ამდენად, ერთი მხრივ, სადავოდ ქცეულ ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის № ... გადაწყვეტილების მიღებას, ხოლო მეორე მხრივ, ზ.დ-ას საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციას, საფუძველად დაედო სწორედ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება, რომელიც ე.ს-ის სარჩელის საფუძველზე, შეეხებოდა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას, რა დროსაც სასამართლოს გადაწყვეტილება დაეფუძნა **მხარეთა ახსნა-განმარტებებს**, ხოლო ადმინისტრაციულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების მიხედვით, **ძალაში იყო ის უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რაც საფუძველად დაედო სადავო უძრავი ქონების ე.ს-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას.**

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში უძრავი ქონების ე.ს-ზე გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველების არსებობის პირობებში, რომელთა კანონიერება დადასტურებულია ადმინისტრაციულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით - **თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით ძალაში დარჩა ...ის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ...ის რაიონის სოფელი ...ის საკრებულოს 1998 წლის 20 აგვისტოს დადგენილების, 2003 წლის 11 სექტემბრის ე.ს-ზე გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და მისი თანმდევი შედეგის გაუქმების თაობაზე ი.დ-ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში.**

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო განსახილველ შემთხვევაში დაუშვებლად მიიჩნევს სამართლებრივი საფუძველების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში ე.ს-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმებას თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც შეეხებოდა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას და აღნიშნული გადაწყვეტილებით გაკეთებული დასკვნები ეფუძნებოდა **მხარეთა ახსნა-განმარტებებს, რაც ასევე წინააღმდეგობაში მოვიდა ადმინისტრაციულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გაკეთებულ დასკვნებთან.** ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია და არ გაუქმებულა სადავო უძრავი ქონების ე.ს-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველები, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის № ... გადაწყვეტილება, რის გამოც ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, სახეზეა მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის № ... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში კი, ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის № ... გადაწყვეტილება და ე.ს-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს № ... გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება ე.ს-ის მიერ სადავოდ ქცეულ ზ.დ-აზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებას, საკასაციო სასამართლო კვლავ ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ აღნიშნულ რეგისტრაციას, ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების მსგავსად, საფუძვლად დაედო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, დაუშვებელია წარმოადგენდეს როგორც ე.ს-ის საკუთრების უფლების გაუქმების, ასევე ზ.დ-ას საკუთრების უფლების დამდგენ სამართლებრივ დოკუმენტს. შესაბამისად, ე.ს-ის საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე.ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე.ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება. ამასთან, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ.დ-ას მიმართ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე.ს-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 550 (100+150+300) ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის პირველი და მე-4 ნაწილებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე.ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 13 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე.ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის №... გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება;
5. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 11 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ.დ-ას მიმართ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ე.ს-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ბ. სტურუა

[← უკან](#)

[«წინა შედეგი»](#)