



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

საქმე №33/776-18  
წელი

17 აპრილი, 2019

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა

**მოსამართლე ნინო ქადაგიძე**

**სხდომის მდივანი თეა გობეჯიშვილი**

**აპელანტი:** შპს „კ—“ (დირექტორი გივი კაკულია);  
წარმომადგენელი - შ-----;

**მოწინააღმდეგე მხარე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;  
წარმომადგენელი - თ-----;

**მესამე პირი** - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;  
წარმომადგენელი - ს-----;

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება:** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება;

**სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:** გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018

წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით, შპს „კ---ს“ სარჩელი მოპასუხე-საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

2016 წლის 10 აგვისტოს, შპს „კ---მ“ (წარმომადგენელი შ-----) №8----- - განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ჭ----- (ს.ფ. 22).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 16 აგვისტოს №1----- წერილით მიმართა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“ და გამოითხოვა ინფორმაცია განკარგული იყო თუ არა სახელმწიფოს მიერ შპს „კ---ზე“ ქ.თბილისი, ჭ-----ში მდებარე უძრავი ნივთი. ასევე მოითხოვა არქივში დაცული ინფორმაციის მიწოდება, რომლითაც დასტურდებოდა შპს „კ---ს“ საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე/შენობა-ნაგებობებზე მდებარე: ქალაქი თბილისი, ჭ----- (ს.ფ. 201).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 16 აგვისტოს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა 2016 წლის 16 აგვისტოს №1----- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე. დაინტერესებულ პირს ასევე განუმარტა, რომ მას თავად შეეძლო დამატებით წარედგინა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, წარდგენილი მოძიებული დოკუმენტაციის შინაარსიდან გამომდინარე, შესაძლებელი იყო წარსადგენი ყოფილიყო სხვა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განცხადებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად. (ს.ფ. 196).

სსიპ სახელმწიფოს ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 აგვისტოს №1----- წერილით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 2016 წლის 16 აგვისტოს №1----- წერილით მოთხოვნილი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს არქივში არ მოიპოვება. (ს.ფ. 200).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 23 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----06 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსიები არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს, რის გამოც წარმოსადგენი იყო ურთიერთშესაბამისი ზ/აღნიშნული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.(ს.ფ. 201).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 19 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----08 „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს(შპს „კ---“) განემარტა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღარ წარმოადგენს უფლებამოსილ ორგანოს განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე ამ უკანასკნელი სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარების რეგისტრაცია მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის(სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე განმცხადებელს უარი ეთქვა სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციაზე.(ს.ფ. 203-204)

2016 წლის 18 ნოემბერს, შპს „კ---მ“(წარმომადგენელი შორენა ძინძიბაძე)№3----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 ოქტომბრის №8-----08 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებით უარი ექთვა შპს,„კ---ს“(წარმომადგენელი შორენა ძინძიბაძე) 2016 წლის 18 ნოემბრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.(ს.ფ. 206-210).

2017 წლის 06 ივლისს, შპს „კ---მ“(წარმომადგენელი შორენა ძინძიბაძე) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჭ-----.(ს.ფ. 69-70).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №8-----03, რომლითაც განმცხადებელს განემარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია 2011 წლის 25 ოქტომბრის შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც არ შეესაბამება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №3-- დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს. ასევე დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოსადგენია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №3-- დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგვითი/აზომვითი ნახაზი.(ს.ფ. 191-192).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 10 აგვისტოს მიღებული იქნა ბრძანება N1----- „უძრავ ნივთებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ“, რომლის თანახმადაც დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განახორციელოს დანართი N1-ში მითითებულ უძრავ ნივთზე(ქ.თბილისი, ჭ----- ქუჩა N--ის მიმდებარედ, ფართობი-28257 კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობა N1-N-3(მათ შორის N9 (ნანგრევი) N2(ნანგრევი); N13(ფარდული); N-0(ავზი); N-2(ავზი) და N-3(ავზი)) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.(ს.ფ. 54-55).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ(წარმომადგენელი ა-----), 2017წლის 14 აგვისტოს №8----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, განცხადებას თან დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 10.08.2017 წლის N1----- ბრძანება, ელ. ვერსია და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა მოეხდინათ სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ.თბილისი, ჭ----- ქუჩა №3-ის მიმდებარედ-28257კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----03 „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლის თანახმადაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ფიქსირდება ზედდება წარმოებაში მყოფ მონაცემებთან №8----- შესაბამისად, გადაწყვეტილება მიიღებოდა №8----- გადაწყვეტილების შესაბამისად.(ს.ფ. 52-53, 59)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 სექტემბრის №8-----04 გადაწყვეტილებით, შპს„კ----ს“ მიერ 2017 წლის 06 ივლისს წარდგენილ

განცხადებაზე(სარეგისტრაციო N8-----) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.(ს.ფ. 193-194).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----08 „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი ჭ----- ქუჩა №3-ის მიმდებარედ, 28257 კვ.მეტრი, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ჭ-----ის მიმდებარედ, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 28257.00 კვ.მეტრი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1-დან №33-ის ჩათვლით (მათ შორის №9 და №12-(ნანგრევი) №13-(ფარდული), ხოლო №30, №32 და №33(ავზი) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე.(ს.ფ. 15-17).

### **დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, 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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა მის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „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 ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს

გადაწყვეტილებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებისათვის დაინტერესებულ პირს წარმოადგენდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელმაც 2017 წლის 14 აგვისტოს №8----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მოეხდინათ სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ.თბილისი, ჭ-----ის მიმდებარედ-28257კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს(შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. ინსტრუქციის 14-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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 უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. შესაბამისად, დასახელებულ ნორმაზე დაყრდნობით სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს N1----- ბრძანება განიხილება იმ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად(სარეგისტრაციო დოკუმენტად), რომლის საფუძველზეც უძრავ ნივთზე წარმოიშობა საკუთრების რეგისტრაციის უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით განსაზღვრულია უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. კერძოდ,-დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის

თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც(რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ ამ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების 18-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის(მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ( 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა1) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული 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 ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლობიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით 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 (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის 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 მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; თ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 06 ივლისს შპს „კ----მ“ (წარმომადგენელი შ-----) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჭ-----; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12 ივლისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №8-----03, რომლითაც განმცხადებელს განემარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია 2011 წლის 25 ოქტომბერს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც არ შეესაბამება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №3-- დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, ასევე დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოსადგენია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №3-- დადგენილებასთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 სექტემბრის №8-----04 გადაწყვეტილებით კი, შპს „კ----ს“ მიერ 2017 წლის 06 ივლისს წარდგენილ განცხადებაზე (სარეგისტრაციო N8-----)

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

დადგენილია ასევე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ(წარმომადგენელი ა-----), 2017 წლის 14 აგვისტოს №8----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, განცხადებას თან დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 10.08.2017 წლის N1----- ბრძანება, ელ. ვერსია და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა მოეხდინათ სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ.თბილისი, ჭ----- ქუჩა №3-ის მიმდებარედ-28257კვ.მეტრ უძრავ ქონებაზე; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 16 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----03 „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლის თანახმადაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ფიქსირდება ზედდება წარმოებაში მყოფ მონაცემებთან №8----- შესაბამისად გადაწყვეტილება მიიღებოდა №8----- გადაწყვეტილების შესაბამისად, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კი, 2017 წლის 12 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----08 „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადება და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი ჭ----- ქუჩა №3-ის მიმდებარედ, 28257კვ.მეტრი, დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს იმას, რომ 2017 წლის 06 ივლისს შპს„კ---ს“ მიერ წარდგენილ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე, რომლითაც ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჭ-----, -სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდა 2017 წლის 07 სექტემბერს, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილება მიიღო 2017 წლის 12 სექტემბერს, - ანუ მას შემდგომ რაც №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დასრულდა წარმოება, რომლის შემდგომაც აღარ ფიქსირდებოდა ზედდება წარმოებაში მყოფ მონაცემებთან(№8-----) და შესაბამისად აღარ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს უფლებას დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან

დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია (მაგ: დაკითხოს მოწმეები, მოაწყოს ადგილზე დათვალიერა და სხვა), თუმცა დასახელებული ნორმის დანაწესი უპირობოდ არ ავალდებულებს მარეგისტრირებელ ორგანოს ყველა შემთხვევაში მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია, არამედ ყოველი კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე და ამასთან იმის გათვალისწინებით, დამატებით მოთხოვნილი ნებისმიერი დოკუმენტი და/ან ინფორმაცია რამდენად არის აუცილებელი და ხელს შეუწყობს განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებას. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნით წარდგენილი განცხადებისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად არ გამოვლენილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და/ან შეწყვეტის საფუძვლები, რის გამოც მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციას.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 სექტემბრის №8-----08 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შპს „კ---ს“ კანონიერ უფლებებზე პირდაპირი და უშუალო(ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი ამ ეტაპზე ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება და არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა, რამეთუ პირის კანონიერ უფლებასა და ინტერესში მოიაზრება არა „უბრალო უპირატესობა“, რომელიც შესაძლოა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული რაიმე ქმედებით შეიზღუდოს, არამედ ისეთი უფლება და ინტერესი, რომელიც ადმინისტრაციული კანონმდებლობის შესაბამისი ნორმების საფუძველზეა წარმოშობილი და განმტკიცებული. სასამართლო აქვე მოსარჩელის ყურადღებას ამახვილებს და მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” კანონის საფუძველზე დასაშვებია კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საკუთრებაში გადაცემა. მეტიც, მითითებული კანონის მე-74 მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას განახორციელოს მისთვის კანონით მინიჭებული უფლების რეალიზება და მოიპოვოს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურის დაცვით, მასზე საკუთრების უფლება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

### **სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:**

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტი არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, 2012 წლის 01 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ასევე თვითენბურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება. აპელანტი მიუთითებს, რომ ვინაიდან მხარეს მიმართული ჰქონდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე, მას არ ეკრძალებოდა განცხადების წარდგენა მოქმედი ნორმის შესაბამისად. სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება გამოცემულია 2017 წლის 07 სექტემბერს. შესაბამისად ამ აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადის ამოწურვამდე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფლება არ ჰქონდა სადავო უძრავი ქონება დაერეგისტრირებინა სახელმწიფოს სახელზე.

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

#### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:**

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს სასარჩელო მოთხოვნას. სარჩელის საფუძველზე შპს „კ-“ ითხოვს, ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 სექტემბრის №8-----08 „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. თბილისი, ჭ-----ის მიდებარედ, 28257 კვ.მ, შენობა-ნაგებობებით N1-N-3-ის ჩათვლით დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ მოთხოვნის მართლობიერების შეფასების თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანია მიეთითოს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2016 წლის 10 აგვისტოს, შპს „კ-მ“ (წარმომადგენელი შ-----) №8----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ჭ-----, 27 885 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

დაინტერესებული პირის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული დოკუმენტებითა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისში, ჭ----- ქუჩა N--ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი

აღრიცხულია სახელმწიფო საკუთრედ, ხოლო ამ ნაკვეთის მოსარგებლედ 2002 წლიდან აღრიცხულია - შპს „კ---“. სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული არ არის.

შპს „კ---ს“ მიერ უძრავ ნივთზე საკუთარი უფლებების დადასტურების მიზნით წარდგენილია ფირმა „ს-----სა“ და ამ უკანასკნელის მიერვე 1991 წელს დაფუძნებულ მცირე საწარმო „კ---ს“ შორის 1993 წლის 20 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გამყიდველი ფირმა „ს-----ი“ ყიდის, ხოლო მყიდველი მცირე საწარმო „კ---“ ყიდულობს შენობა-ნაგებობებს, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი, ლ-----, ჭ----- ქ.3-ში. საქმეში წარმოდგენილი არ არის და არც ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში მოიძებნა ინფორმაცია, რომლითაც დადასტურდება, რომ სარეგისტრაციო ორბიეტზე - ჭ----- ქუჩის N--ში მდებარე შენობა-ნაგებობაზე - რაიმე ეტაპზე რეგისტრირებული იყო გამყიდველის - ფირმა „ს-----ის“ საკუთრების უფლება. საქმეში ასევე არ იძებნება მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ მხარეთა შორის 1993 წლის 20 ივნისს დადებული ხელშეკრულება აღირიცხა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ სახელმწიფო ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია თბილისში, ჭ----- -- ქ. N--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე/შენობა-ნაგებობაზე შპს „კ---ს“ საკუთრების უფლების შესახებ. მოთხოვნილი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს არქივში მოძიებული ვერ იქნა.(ს.ფ. 200-201).

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 ოქტომბრის №8-----08 გადაწყვეტილებით შპს „კ---ს“ უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 ოქტომბრის №8-----08 გადაწყვეტილება შპს „კ---მ“ 2016 წლის 18 ნოემბერს №3----- ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ უარის თქმის საფუძველად მიეთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის,

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 ოქტომბრის №8-----08 გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3-----გადაწყვეტილება 2017 წლის 18 იანვარს შპს „კ----მ“ გაასაჩივრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 ივნისის განჩინებით შპს „კ----ს“ სარჩელი, მოსარჩელის მიერ სარჩელის გახმობის გამო, დარჩა განუხილველი.

შესაბამისად, დადგენილია, რომ სახელმწიფოს სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მომენტში ( უძრავი ნივთი სახელმწიფოზე აღრიცხულია 2017 წლის 12 სექტემბრის N8-----08 გადაწყვეტილებით) ძალაშია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 27 885 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ჭ-----.

საგულისხმოა ასევე მეორე გარემოება: სახელმწიფოს სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს ქმნის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს N1----- ბრძანება, რომელიც, სასამართლო მითითების მიუხედავად, როგორც სანივთო უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი, მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, სსსკ-ის 248-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სასამართლო წინამდებარე სარჩელის ფარგლებში მოკლებულია პროცესუალურ შესაძლებლობას, იმსჯელოს საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივ საფუძველზე და სასამართლოს კონტროლი შეეხება მხოლოდ ერთ საკითხს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ქონების სახელმწიფო სახელზე აღრიცხვის პროცესში, დაარღვია თუ არა კანონის მოთხოვნები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ

დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის(მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ( 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარყოს რეგისტრაციის მოთხოვნა, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. ამასთან, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები წარმოდგენილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; „ვ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი

სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ3) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

როგორც უკვე აღინიშნა, სახელმწიფოს სახელზე ქონება დარეგისტრირდა 2017 წლის 12 სექტემბრის №8-----08 გადაწყვეტილებით. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 ოქტომბრის №8-----08 და 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილებები, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა სანივთო უფლების რეგისტრაციაზე, წარმოადგენდა ძალაში მყოფ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტებს, რის საფუძველზეც გამოირიცხა მოსარჩელის უფლება სადავო უძრავ ნივთზე. შესაბამისად, არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრული სამართლებრივი საფუძველი, რაც იმავე კანონის შესაბამისად, გამორიცხავდა რეგისტრაციის დაშვების შესაძლებლობას.

აპელანტი ვერ უთითებს და ვერც საქმის განხილვის ეტაპზე გამოვლინდა ის გარემოება, რომ არსებობდა კანონისმიერი შეზღუდვა ან/და დაბრკოლება, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოს (სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დასაბუთებული მიმართვისა და უფლების დამდგენი დოკუმენტის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს N1----- ბრძანების საფუძველზე) უზღუდავდა სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირების შესაძლებლობას. აპელანტი ვერ უთითებს, რომ სახელმწიფო სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაარღვია კანონი და აღნიშნულით შელახა აპელანტის მართლზომიერი უფლება.

ყოველგვლივ ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში წარმოდგენილი მოსაზრებები არ ქმნის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

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

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

### **დაადგინა:**

1. შპს „კ—ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

**მოსამართლე:**

**ნინო ქადაგიძე**