საქართველოს
სახალხო დამცველი
PUBLIC DEFENDER (OMBUDSMAN)
OF GEORGIA

0144 თბილისი, საქართველო
ცხელი ხაზი:**1481(24/7)**
www.ombudsman.ge
ელ-ფოსტა: **info@ombudsman.ge**

17 თებ 2025 წ.

KA000044630580425

№ 25/1358

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარეს
ბატონ დავით დევიძეს

რეკომენდაცია

მოქალაქე [redacted] საკუთრების უფლების შეზღუდვის აღმოფხვრის შესახებ

შემუშავებულია საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატის მიერ განხორციელებული შემოწმების შედეგების მიხედვით და გეგზავნებათ „საქართველოს სახალხო დამცველის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 21-ე მუხლის „ბ" ქვეპუნქტის შესაბამისად.

ბატონო დავით,

საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატმა შეისწავლა მოქალაქე [redacted] N6461/2024 და N604/25 განცხადებები. წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და სახალხო დამცველის აპარატის მიერ საკითხთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული და საგამოძიებო ორგანოებისგან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე, საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების შეფასების შედეგად, სახალხო დამცველი მიიჩნევს, რომ [redacted] საკუთრების უფლება დაუსაბუთებლად იზღუდება.

ფაქტობრივი გარემოებები:

განმცხადებლის მიერ აპარატში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად:[1]

2023 წლის 02 იანვარს [redacted] გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო და 2024 წლის 11 აპრილს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით, გარდაცვლილის შვილმა, [redacted] სრულად მიიღო სამკვიდროში შემავალი ქონება, მათ შორის, უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით: [redacted]

2024 წლის 05 ივნისს [redacted] განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში, სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილება, ბორჯომის რაიონი, [redacted] მიმდებარედ, [redacted] რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მესაკვიდრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და საჯარო რეესტის ამონაწერის მომზადება.[3]

წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2024 წლის 11 ივნისს მიღებულ იქნა [redacted] გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.[4] აღნიშნულის მიზეზად მითითებული იყო, რომ წარმოების ფარგლებში საჭირო გახდა დამატებითი დოკუმენტის გამოთხოვა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, რომელიც უკავშირდებოდა დასარეგისტრირებელ ქონებასთან დაკავშირებულ გამოძიებას.[5] მოგვიანებით, კი მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა, რომ გამოთხოვილი ინფორმაციის თანახმად, 2024 წლის 11 ივლისს, N13/34-45426 წერილით სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურიდან მათ ეცნობათ, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის მიერ გასაჩივრდა 2024 წლის 04 ივლისს, ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა 2024 წლის 22 ივლისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი იქნა მიღებული.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სახალხო დამცველის აპარატში წარმოდგენილი ინფორმაციის თანახმად:[6]

მათ 2014 წლის 28 ოქტომბერს მიმართეს სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურას, ვინაიდან ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიჩნია, რომ უძრავი ნივთი (ს[redacted]ოჯახის სახელზე დარეგისტრირდა საეჭვო დოკუმენტების საფუძველზე. სწორედ აღნიშნული მიმართვის შემდგომ მოქცა სამცხე-ჯავახეთის პროკურატურის მიერ დაწყებული გამოძიების ინტერესების ქვეშ [redacted] კუთვნილი უძრავი ქონება.

ზემოაღნიშნული გამოძიების მიმდინარეობისა და საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების არ არსებობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2014 წლიდან უარს აცხადებს სადავო მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემებში შეიტანოს ცვლილება.

საჯარო რეესტრის მიერ აპარატში წარმოდგენილი მასალების თანახმად,[7] თავად ადმინისტრაციულმა ორგანომ სხვადასხვა დროს გადაამოწმა საგამოძიებო ორგანოსთან, იყო თუ არა საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილება მიღებული, თუმცა ყოველ ჯერზე მათ უბრუნდებოდათ პასუხი, რომ გამოძიება კვლავ მიმდინარე იყო.[8]იგივე პასუხი მიიღო სახალხო დამცველის აპარატმაც 2024 წლის ნოემბერში.[9] დამატებით, საქართველოს გენერალური პროკურატურიდან მიღებულ წერილში მითითებული იყო, რომ სამცხე-ჯავახეთის საოლქო პროკურატურის საგამოძიებო სამმართველოს წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის საქმეზე, დაბა ბაკურიანში მდებარე [redacted] საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საგამოძიებო უწყების შუამდგომლობით ყადაღა ან სხვა სახის სამართლებრივი შეზღუდვა არ გამოყენებულა.[10]

სახალხო დამცველის აპარატმა წერილობით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რათა მიეღო პასუხი, მხოლოდ ის ფაქტი, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიმდინარეობს სისხლის სამართლის გამოძიება, არის თუ არა საკმარისი, რომ პირს უარი ეთქვას რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილებასთან დაკავშირებით.[11] საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან მიღებული პასუხის თანახმად,[12] წარმოების შეჩერების საფუძველი იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ^1“ ქვეპუნქტი, რაც გულისხმობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას იმ შემთხვევაში, როდესაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში.

სახალხო დამცველის აპარატმა დამატებით მიმართა აღნიშნულ საკითხზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს,[13] რათა მოეპოვებინა ინფორმაცია, მიუხედავად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 2^2 პუნქტით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების მაქსიმალური ვადის - 60 დღის ამოწურვისა, არსებობდა თუ არა ამავე მუხლის 4^1 პუნქტით გათვალისწინებული საფუძველი, რომელიც მაქსიმალური ვადის გასვლის მიუხედავად, მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლებას აძლევს, მაინც არ დააკმაყოფილოს მოთხოვნა, თუკი არსებობს სხვა, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ისეთი გარემოება, რომელიც გამორიცხავს უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას. აღნიშნული წერილის პასუხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კვლავ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ^1“ ქვეპუნქტზე მიუთითა და არ დააკონკრეტა თუ რა არის ის სხვა გარემოება, რაც 60 დღიანი ვადის გასვლის მიუხედავად, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში შეფასების შედეგად, ამ კონკრეტულ საქმეში გამორიცხავდა რეგისტრაციის თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.[14]

საქმეზე სახალხო დამცველის შეფასება:

საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.[15] საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლება ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა.[16] საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი, ერთი მხრივ, ადგენს კერძო საკუთრების ინსტიტუტის კონსტიტუციურ-სამართლებრივ გარანტიას, ხოლო, მეორე მხრივ, განამტკიცებს ძირითად უფლებას. საკუთრების ძირითადი უფლების დაცვა პიროვნების თავისუფალი განვითარების მნიშვნელოვანი წინაპირობაა. საკონსტიტუციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას.[17]

საკუთრების უფლების შეზღუდვა საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.[18] საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით დაცულ საკუთრების უფლებაში ჩარევად განიხილება სახელმწიფოს ქმედება, რომელიც ზღუდავს პირის თავისუფლებას ფლობდეს, სარგებლობდეს, განკარგავდეს საკუთარ ქონებას და საჭიროებს სათანადო გამართლებას.[19] ხსენებული ნორმა ადგენს საკუთრების უფლების შეზღუდვის ფორმალურ (კანონით რეგლამენტაცია) და მატერიალურ საფუძვლებს.[20] საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა უნდა აკმაყოფილებდეს კანონიერების მოთხოვნას: ეროვნული კანონმდებლობის დებულებები უნდა იყოს

თვითთეიუოი იაოევიისგაᲘ დაცვიᲘ ᲘᲝᲛᲔᲘᲘ, ᲘᲝᲚᲝ ᲘᲔᲘᲘᲡᲫᲘᲔᲝᲘ ᲘᲐᲝᲔᲕᲘᲡᲐᲘ - ᲐᲝᲝᲪᲔᲓᲣᲝᲣᲚ ᲒᲐᲝᲐᲘᲪᲘᲔᲘᲘ.

ს(ს)იპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე სახის ქმედება. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ყველა გადაწყვეტილება მიიღოს მოქმედი კანონმდებლობისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული პრინციპების დაცვით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლი ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოების ვალდებულებას მიიღონ დასაბუთებული გადაწყვეტილებები. აქტის დასაბუთება, მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების ერთ-ერთი განმსაზღვრელი პირობაა, იმდენად, რამდენადაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამორიცხოს თვითნებური, მიკერძოებული, არაკვალიფიციური გადაწყვეტილება და უნდა დაასაბუთოს მიღებული გადაწყვეტილების კანონთან შესაბამისობა და კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობა. დასაბუთებაში, გარდა სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა, არგუმენტირებულად უნდა მიეთითოს ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომლის შესაბამისადაც მიღებულ იქნა ზუსტად ეს კონკრეტული გადაწყვეტილება. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში შეფასებების განხორციელებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება განსაკუთრებული პასუხისმგებლობა, რა დროსაც იგი ყველა შესაძლებლობას უნდა იყენებდეს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საუკეთესო გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^1 მუხლი ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „თ^1“ ქვეპუნქტი ადგენს საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ერთ-ერთ საფუძველს და მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების კანონიერებაში ეჭვის შეტანისა და მათი საგამოძიებო ორგანოში გადაგზავნისას ადმინისტრაციული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებაზე. ამავე მუხლის 2^2 პუნქტი ზემოხსენებული საფუძვლით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისთვის აწესებს მაქსიმალურ - 60 დღიან ვადას. ხოლო, ამავე მუხლის 4^1 პუნქტის თანახმად, ზემოხსენებული საფუძვლით „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის გასვლის შემდეგ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიიღება უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ გადაწყვეტილება, თუ არ არსებობს ამ უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციის გამომრიცხავი სხვა, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გარემოებები.“

სახალხო დამცველის მიერ შესწავლილი საქმის ფარგლებში, დადგენილია, რომ [redacted] შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება 2024 წლის 11 ივნისს არის მიღებული. ამდენად, გადაწყვეტილების მიღებიდან დღემდე გასულია 7 თვეზე მეტი.

განსახილველი საქმის ფარგლებში არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საქართველოს სახალხო დამცველი მიიჩნევს, რომ კანონით დადგენილი 60 დღიანი ვადის გავლის შემდეგ [redacted] საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარი უკანონოა და დაუსაბუთებელი. კერძოდ, შესწავლის შედეგად სახალხო დამცველი მიიჩნევს, რომ იმის გათვალისწინებით, როცა საგამოძიებო ორგანოს [redacted] საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ყადაღის ან სხვა სახის სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენება არ მოუთხოვია, ამავე დროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის გამოკვლეული სხვა გარემოებები, რომელიც რეგისტრაციის შემაფერხებელი იქნებოდა, უარი რეგისტრაციაზე არის დაუსაბუთებული და უკანონო.

დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „საქართველოს სახალხო დამცველის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 21-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოგმართავთ რეკომენდაციით, გაანახლოთ შეჩერებული ადმინისტრაციული წარმოება, სათანადოდ გამოიკვლიოთ და კანონმდებლობით [redacted] გათვალისწინებული შემაფერხებელი გარემოებების არ არსებობის შემთხვევაში, უზრუნველყოთ [redacted] საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მისი გარდაცვლილი მამის, [redacted] სახელზე არსებულ უძრავ ქონებაზე [redacted] გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე.

ამასთან, გთხოვთ, მოცემული რეკომენდაციის განხილვის შედეგები სახალხო დამცველს აცნობოთ „საქართველოს სახალხო დამცველის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 24-ე მუხლით დადგენილ ვადაში.

პატივისცემით,

[3][redacted] ადვოკატის [redacted]ს 2025 წლის 21 იანვრის 604/25 განცხადება.
[4]იქვე.
[5]იქვე.
[6]სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2024 წლის 03 დეკემბრის N275154 წერილი.
[7]იქვე.
[8]იქვე.
[9]საქართველოს გენერალური პროკურატურის 2024 წლის 20 ნოემბრის N13/75430 წერილი.
[10]იქვე.
[11]სახალხო დამცველის აპარატის 2024 წლის 07 ნოემბრის N2024/6184 წერილი.
[12]სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2024 წლის 03 დეკემბრის N275154 წერილი.
[13]სახალხო დამცველის აპარატის 2024 წლის 17 დეკემბრის N2024/7336 წერილი.
[14]სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 09 იანვრის /ნ2485 წერილი.
[15]საქართველოს კონსტიტუცია, მუხლი 19.
[16]საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის № 3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ", II-32.
[17]საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის № 1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ", II-5.
[18]საქართველოს კონსტიტუცია, მუხ. 19, პუნქ. 1-2.
[19]საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 5 ივლისის № 2/3/1279 გადაწყვეტილება საქმეზე ლევან ალაფიშვილი და „კს ალაფიშვილი და ყავლაშვილი - საქართველოს ადვოკატთა ჯგუფი" საქართველოს მთავრობის წინააღმდეგ, II-7.
[20]საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2022 წლის 25 თებერვლის N2/1/1434,1466 გადაწყვეტილება საქმეზე: „ოთარ მარშავა და მიხეილ ნოზაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ" II – 16.
[21]Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia [GC], განაცხადიN71243/01 25.10.2012 წ. §95-97; Ališić and others v. Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia [GC], განაცხადი N60642/08 16.07.2014 წ. §103; Ünsped Paket Servisi SaN. Ve TiC. A.Ş. v. Bulgaria, განაცხადი N 3503/08 13.10.2015 წ. §37; Lekić v. Slovenia, განაცხადი N36480/07 11.12.2018 წ.§95.

საქართველოს სახალხო დამცველი

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

ლევან იოსელიანი