

#ბს-969-965(კ-17)

17 მაისი, 2018

წელი

კ-----ე ბს-969-965(კ-17)

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოსარჩელე) – ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხეები) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი

მესამე პირი - შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კომპანია“

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინება

დავის საგანი - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

2016 წლის 26 იანვარს ნ-----ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2006 წლის 26 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში მდებარე უძრავი ქონება, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა მის სახელზე.

2013 წლის 14 თებერვალს მოსარჩელე ნ-----ემ განცხადებით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და მითითებულ მისამართზე, მდებარე 0.15 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 20 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება. მოსარჩელეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რაზეც დახმარებისთვის მიმართა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკულ კორპორაციას“, მაგრამ უშედეგოდ, რადგან ის თავს კეთილსინდისიერ შემძენად თვლიდა. ამის შემდეგ მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და 2010 წლის 30 აპრილის №882010575559 რეგისტრაციისა და 2015 წლის 11 ნოემბრის №882015634335-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ასევე მოითხოვა სს „თბილსრესისა“ და შემდგომ შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკულ კორპორაციის“ რეგისტრაციიდან ამორიცხულიყო ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი და იგი დარეგისტრირებულიყო 2006 წლიდან მის პირვანდელ მესაკუთრე - ნ-----ეზე. 2015 წლის 25 დეკემბრის #309917 გადაწყვეტილებით ნ-----ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის №882010575559 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 11 ნოემბრის №882015634335-03 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 24 დეკემბრის №882015634335-04 გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 25 დეკემბრის №309917 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხისთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 იანვრის განჩინებით ნ-----ის სარჩელი, მოპასუხეების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, განსჯადობით განსაზღვრულად გადაეგზავნა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 2 ივნისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაცია“.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 28 ივნისის განჩინებით ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი ცნობილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამონაცვლედ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2000 წლის 16 თებერვლის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, იური ტაბუცაძეს საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6, სამოთახიანი, საცხოვრებელი ფართით 48 კვ.მ. მოსარჩელე - ნ-----ე არის გარდაცვლილი იური ტაბუცაძის პირველი რიგის მემკვიდრე, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო საცხოვრებელი ბინა, მდებარე, ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6, საკადასტრო კოდი: 81.15.09.179, 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი 48 კვ.მ. 2006 წლის 26 ივნისს საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გარდაბანში, საკადასტრო კოდი: 81.15.09.218, დაზუსტებული ფართი - 4063,00 კვ.მ 2009 წლის 15 ოქტომბრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სს „თბილსრესის“ სახელზე, ხოლო 2010 წლის 30 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გარდაბანში საკადასტრო კოდი: 81.15.09.218 დაზუსტებული ფართი 4063,00 კვ.მ საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის“ სახელზე.

2015 წლის 6 ნოემბერს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ-----ემ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის #882015634335-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მინდობილობის (#130988755) დედანი.

2015 წლის 24 დეკემბრის #882015634335-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში

დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ინფორმაცია. 2015 წლის 11 ნოემბრის #882015634335-03 გადაწყვეტილება, მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 დეკემბრის #309917 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამავე კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდება თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მოსარჩელის განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, არსებობდა დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელეს მარეგისტრირებულ ორგანოში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ წარუდგენია. შესაბამისად, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 დეკემბრის #882015634335-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნით, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის #882015634335-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2015 წლის 24 დეკემბრის #882015634335-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ

გადაწყვეტილებები კანონიერად იქნა მიჩნეული, არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 25 დეკემბრის #309917 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის #882010575559-03 ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის გადაწყვეტილებას, აღნიშნული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და ქ. გარდაბანში მდებარე 4063,00 კვ.მ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 81.15.09.218) რეგისტრირებულ იქნა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის“ საკუთრება. უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილი სს „თბილსრესის“ სამეურვეო ქონების აუქციონის ფორმით რეალიზაციის შედეგების დამტკიცების ოქმი #1.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგია განიხილავს ნ-----ის სარჩელს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის“ მიმართ, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 ოქტომბრის #1-3/491 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე კი სახელმწიფომ, როგორც საზოგადოების პარტნიორმა სს „თბილსრესის“ კაპიტალში შეიტანა საზოგადოების ბალანსზე რიცხული ქონება: მათ შორის ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში მდებარე, 4063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლი - 48 კვ.მ. 2009 წლის 23 ოქტომბერს საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში შეტანილი ქონება აღირიცხა სს „თბილსრესის“ სახელზე. აღნიშნული ქონება აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად 2010 წლის 25 მარტს საკუთრებაში გადაეცა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციას“. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სადავოდაა გამხდარი ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში მდებარე, 4 063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლის 48 კვ.მ. სს „თბილსრესისათვის“ საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. ამასთან, მოსარჩელის მიერ მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო არ არის. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა უძრავ ნივთზე ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით

სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინებით ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ პირობებში, იგი ვერ გაიზიარებდა სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოსაზრებებს და მიუთითა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნის მართებულობაზე. კერძოდ, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მიერ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სადავოდაა გამხდარი ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში მდებარე 4063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლის 48 კვ.მ. სს „თბილსრესისათვის“ საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე რეგისტრაციის გაუქმებას, ამასთან, მოსარჩელის მიერ მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო არ არის, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა უძრავ ნივთზე ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ყურადღება

არ გაამახვილეს და არ იმსჯელეს გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ საჩივარზე, სააგენტოს მიერ მიღებულ უკანონო და დაუსაბუთებელ გადაწყვეტილებაზე. ასევე არასწორად იმსჯელეს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებული 2009 წლის 23 ოქტომბრის #882009328917-05 გადაწყვეტილების კანონიერებასთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია და იურიდიულად არ დაასაბუთა არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება და ცალკეული სასარჩელო მოთხოვნა. კერძოდ, პირველი რეგისტრაცია ნ----- -ეზე განხორციელდა 2006 წელს, რასაც ადასტურებს სარეგისტრაციო მოწმობა. ამასთანავე, დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეესტრში რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის მეზობლად მდებარე ნაკვეთი, რაც იძლეოდა ელ. ვერსიით შედგენილ საკადასტრო ნახაზში სადავო ნაკვეთის მოსარჩელეზე აღრიცხვის დადგენის შესაძლებლობას. დაუსაბუთებელია მოპასუხის განმარტება იმის შესახებ, რომ ვერ მოხერხდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდება დაუზუსტებელი მონაცემებით ნ----- -ეზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯერ სს „თბილსრესზე“, ხოლო შემდეგ შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკულ კორპორაციაზე“ რეგისტრაცია.

კასატორის მოსაზრებით, სარეგისტრაციო სამსახური ჯერ ერთ და შემდეგ მეორე სუბიექტზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო დაედგინა სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. აღნიშნული ფაქტის გადამოწმების გარეშე რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ საჯარო რეესტრი ვერ უთითებს ნ----- -ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას.

კასატორის მითითებით, კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას. შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა. ადმინისტრაციული ორგანო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის საშუალება. ადმინისტრაციულ ორგანოს ასევე არ გამოუკვლევია ნ----- -ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა და მის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი. აქედან გამომდინარე, მოპასუხეთა მხრიდან ადგილი აქვს სადავო აქტების მომზადებისა და გამოცემის წესების აშკარა დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ 2013 წლიდან დღემდე სხვადასხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და სასამართლოებში ასაჩივრებს მხოლოდ

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის #882010575559 რეგისტრაციის კანონიერებას. აღნიშნულ გარემოებაზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს ყურადღება არ მიუქცევიათ, რითაც მოსარჩელეს მოესპო სასარჩელო მოთხოვნის ბოლომდე სწორად ჩამოყალიბების შესაძლებლობა. რაც შეეხება გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესრულებული 2009 წლის 23 ოქტომბრის #882009328917-05 გადაწყვეტილების კანონიერებას, სასამართლოს განუხილველად არ უნდა დაეტოვებინა ეს მოთხოვნა მაშინ, როცა სასამართლოს არ ჰქონდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 25 აპრილის სამოქალაქო საქმის შეჩერების განჩინება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 4 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ-----ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 22 თებერვლის განჩინებით ნ-----ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ნ-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მოსარჩელე ნ-----ემ აწ გარდაცვლილი იური ტაბუცაძისაგან, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ, საკუთრებაში მიიღო საცხოვრებელი ბინა, მდებარე ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში, საკადასტრო კოდი: 81.15.09.179. 2006 წლის 26 ივნისს უძრავი ქონება - 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი - 48 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე.

საქმის მასალების მიხედვით, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გარდაბანში, საკადასტრო კოდი: 81.15.09.218, დაზუსტებული ფართი - 4063,00 კვ.მ. 2009 წლის 15 ოქტომბრის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სს „თბილსრესის“ სახელზე, ხოლო 2010 წლის 30 აპრილს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ იგივე უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის“ სახელზე.

2015 წლის 6 ნოემბერს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ-----ემ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მიზნით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 11 ნოემბრის #882015634335-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მინდობილობის (#130988755) დედანი.

2015 წლის 24 დეკემბრის #882015634335-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ინფორმაცია. 2015 წლის 11 ნოემბრის #882015634335-03 გადაწყვეტილება, მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 25 დეკემბრის #309917 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპის საფუძველზე მოსარჩელეს მინიჭებული აქვს თავისუფლება საკუთარი სურვილისამებრ განკარგოს მისთვის მინიჭებული მატერიალური და საპროცესო უფლებები. სწორედ დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხოლოდ მოსარჩელეა უფლებამოსილი განსაზღვროს დავის საგანი და მიუთითოს სასარჩელო მოთხოვნის რა ფარგლებით მიმართავს იგი საქმის განმხილველ სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ნ-----ე სადავოდ ხდის და არ ეთანხმება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმ გადაწყვეტილებას, რომლითაც სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის სახელზე“. ფაქტობრივად მოსარჩელემ, სარჩელის შინაარსიდან გამომდინარე, გაასაჩივრა საკუთრების რეგისტრაცია. მოსარჩელის მიზანია აღდგეს 2006 წლამდე არსებული მდგომარეობა, როცა მას სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით მიღებული ჰქონდა სადავო უძრავი ქონება და იგი 2006 წლის 26 ივნისს საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ნ-----ის სახელზე. მოცემულ შემთხვევაში, ნ-----ის ინტერესია არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული აქტების

კანონშესაბამისობის დადგენა, არამედ იმ პროცედურების კანონიერების შემოწმება, რის საფუძველზეც დარეგისტრირდა სადავო უძრავი ქონება შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის“ სახელზე. საკასაციო საჩივარიც სწორედ იმ არგუმენტიტაა დაშვებული, რომ ეჭვს იწვევს სადავო შემთხვევაში საკუთრების რეგისტრაციის კანონიერება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუხედავად სარჩელის შინაარსისა და დავის საგნისა, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა რეგისტრაციის აქტის კანონიერებას, მან სასარჩელო მოთხოვნა ჩამოაყალიბა იმგვარად, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის #882010575559 გადაწყვეტილების, 2015 წლის 11 ნოემბრის #882015634335-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2015 წლის 24 დეკემბრის #882015634335-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 25 დეკემბრის #309917 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობაზე მიუთითა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულ წინაპირობაზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამოწმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას. ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოების მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია სს „თბილსრესზე“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და უთითებს, რომ აღნიშნულ საკითხს ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგნენ და დავის საგანი არსებითი განხილვის გარეშე დატოვეს.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ ისე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება იმის თაობაზე, რომ 2009 წლის 23 ოქტომბერს სს „თბილსრესის“ სახელზე აღირიცხა ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომ არ გამოირიცხა და არ დაასაბუთა, შეესაბამებოდა თუ არა ნ-----
---ის მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნა საკუთარი უფლებისა და კანონით გათვალისწინებული ინტერესის დასაცავად მიმართულ საშუალებას. უფრო მეტიც, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მიუთითეს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია განიხილავდა ნ-----
----ის სარჩელს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირის - შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის“ მიმართ, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 13 ოქტომბრის #1-3/491 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე კი სახელმწიფომ, როგორც საზოგადოების პარტნიორმა სს „თბილსრესის“ კაპიტალში შეიტანა საზოგადოების ბალანსზე რიცხული ქონება: მათ შორის ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში მდებარე 4063 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე სამოთახიანი საცხოვრებელი სახლი - 48 კვ.მ. 2009 წლის 23 ოქტომბერს საზოგადოების საწესდებო კაპიტალში შეტანილი ქონება აღირიცხა სს „თბილსრესის“ სახელზე. აღნიშნული ქონება აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად 2010 წლის 25 მარტს საკუთრებაში გადაეცა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციას“. მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. ამასთან, მოსარჩელის მიერ მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო არ იყო, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა უძრავ ნივთზე ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლზე და განმარტავს, რომ სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით და შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსამართლე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას – მიზანშეწონილი და შესაძლებელია თუ არა სარჩელის ტრანსფორმირება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და

დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო, მიუხედავად მისი აქტიური როლისა, უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათისა და სარჩელის ტრანსფორმირების შესაძლებლობისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე და მე-3 მუხლების მოქმედებით, რომელთა მიხედვითაც, მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ დავის საგანს და სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს მხარეებს ის, რაც არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მაშინ როდესაც მხარე პროცესუალურად სწორად ვერ აყალიბებს თავის მოთხოვნას პროცესის დისპოზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსამართლემ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების აღსადგენად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, პროცესუალური უფლებები და მატერიალური მოთხოვნები არ უნდა იქნეს უარყოფილი მოსარჩელის გამოუცდელობის გამო, არამედ მოსამართლეს შეუძლია ხელი შეუწყოს მოთხოვნის სწორად ფორმულირებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ნ-----ე საქმის განხილვის ყველა ეტაპზე სადავოდ ხდიდა და აპელირებდა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციის“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის უკანონობაზე. ამდენად, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა მოსარჩელის მოთხოვნის მიზანი, სარჩელის შინაარსი, ის სამართლებრივი შედეგი, რისი დადგომაც სურდა მას და სასამართლოს, მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის საფუძველზე მოსარჩელისათვის უნდა მიეცა სასარჩელო მოთხოვნის სწორად ფორმულირების შესაძლებლობა და დავის საგნის დაზუსტების შემდეგ, ემსჯელა სს „თბილსრესის“ სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის აქტისა და აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობაზე. სადავო ქონება 2010 წლის 25 მარტს სწორედ აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად აღირიცხა საკუთრებაში და გადაეცა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკულ კორპორაციას“. ამდენად, სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღო, რომ მოსარჩელის მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნა არ შეესაბამებოდა სარჩელის შინაარსსა და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს – რა უფლების აღსადგენადაც მიმართა მან სასამართლოს და რა იყო მისი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს

უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი პროცესუალური დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა ის შესაძლებლობები და მექანიზმები, რასაც მას კანონმდებლობა ანიჭებს. იგი ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და დავის საგანი არსებითი განხილვის გარეშე დატოვა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილების დაუცველობის პირობებში დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, ამასთან, იგნორირებულია დავის საგანი და მოსარჩელის ინტერესი, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, შეძლებდა თუ არა მოსარჩელე იმ მიზნის მიღწევას, რაც მას სასარჩელო მოთხოვნით სურდა, იმ პირობებში, როდესაც გასაჩივრებული არ იყო თავდაპირველი რეგისტრაციის აქტები, რომლის შესაბამისადაც მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სხვა პირის სახელზე. მოსარჩელისათვის არასასურველი შედეგი ხომ სს „თბილსრესის“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად დადგა. ასევე, სადავო ქონება აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად გადაეცა მოწინააღმდეგე მხარეს - შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაციას“. ამდენად, საგულისხმოა რა უშუალო და პირდაპირი ზიანი მიადგებოდა მოსარჩელეს იმ თავდაპირველი აქტებით, რომელიც საბოლოო შედეგს არ განუსაზღვრავს მხარეს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ პროცესუალური ნორმების დარღვევასთან ერთად, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ ასევე დარღვეულია მატერიალური ნორმები. გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. ამასთან, სრულყოფილად არ არის გამოკვლეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. სააპელაციო სასამართლომ, იმის ნაცვლად, რომ კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში არსებითად განეხილა საქმე, დამატებით გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სამართლებრივი შეფასება მიეცა სადავო საკითხისათვის და მიეღო სათანადო გადაწყვეტილება, სრულად გაიზიარა და უცვლელად დატოვა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2000 წლის 16 თებერვლის

პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, იური ტაბუცაძეს საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6, სამოთახიანი, საცხოვრებელი ფართით - 48 კვ.მ. მოსარჩელე ნ-----ე კი არის გარდაცვლილი იური ტაბუცაძის პირველი რიგის მემკვიდრე, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო საცხოვრებელი ბინა, მდებარე, ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6-ში. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. გარდაბანში, ჭავჭავაძის ქ. #6, საკადასტრო კოდი: 81.15.09.179, 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი - 48 კვ.მ. 2006 წლის 26 ივნისს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ-----ის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ეყრდნობა და იზიარებს მსგავს სამართლებრივ დავასთან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის #ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს სს „თბილსრესის“ სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ამავე გადაწყვეტილებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო

ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

ამდენად, კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 7.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რაც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. მოწინააღმდეგე მხარემ ვერ წარმოადგინა რაიმე მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ ვერ მოხერხდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ

დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით ნ-----ეზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჯერ სს „თბილსრესზე“ და შემდეგ შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკულ კორპორაციაზე“ რეგისტრაცია. მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ნ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ სასამართლოს, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, კანონმდებლობა აკისრებს წამყვან როლს ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას. ამასთან, სააპელაციო სასამართლო საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. საამისოდ კი სააპელაციო სასამართლოს გააჩნია ყველა ის საპროცესო მექანიზმი, რაც აუცილებელია საქმის სრულყოფილი და კომპლექსური განხილვისათვის.

შესაბამისად, იქიდან გამომდინარე, რომ საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გამოიკვლიოს ახალი მტკიცებულებები და დაადგინოს მითითებული სადავო გარემოებები, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. სააპელაციო სასამართლომ, თავის მხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას, დავის საგნის დაზუსტების, სარჩელის ტრანსფორმირებისა და სასარჩელო მოთხოვნების ფორმულირების შემდეგ, უნდა გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება და დაადგინოს სადავო აქტების კანონიერება, რის შემდეგაც სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე და საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით საქმეზე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ნ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი