

№ბს-270-270(კ-18)

ბ-----ი ბს-270-270(კ-18)

18 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

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

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი _ ზ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

მოწინააღმდეგე მხარე - ქ-----ე

გასაჩივრებული განჩინება - ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 ნოემბრის განჩინება

დავის საგანი _ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 28 ივნისს ზ-----მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქ-----ის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2016 წლის 9 თებერვალს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ლანჩხუთში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 27.15.07.278) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, რაზედაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა უარი უთხრა. მოსარჩელის მტკიცებით, ზემოაღნიშნული უარი

უკანონოა, რადგან ის საკუთრების უფლებით ფლობს ლანჩუთის რაიონში 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით და მიღება-ჩაბარების №709 აქტით (ნაკვეთი №88). მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და მესაკუთრე განსაზღვრულია ლანჩუთის რაიონის სოფელ გრიგოლეთის მიწის რეფორმის კომისიის 20.01.1999 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით, რომლის საფუძველზეც ზ-----მა 2006 წლის 21 აგვისტოს მოახდინა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ნახაზისა და ელექტრონული ვერსიის გარეშე. მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2007 წლის 4 სექტემბერს ქ-----ეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურში მოუხდენია მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის თავისად რეგისტრაცია, მისივე სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტით. ქ-----ემ შეცდომაში შეიყვანა აზომვითი ნახაზის შემსრულებელი ან განზრახ გააკეთა ეს, რადგან ზ-----ს მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და ელექტრონული ვერსია არ ჰქონდა წარდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურში. ამდენად, ქ-----ემ ნაცვლად №108 ნაკვეთისა დაირეგისტრირა №88 ნაკვეთი. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს წარუდგინა მიღება-ჩაბარების აქტი, რითაც დასტურდებოდა, რომ ქ-----ის რეგისტრაცია იყო არასწორი, ამასთან, ყველა მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია მესაზღვრეები, მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნულ გარემოებას ყურადღება არ მიაქცია. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის #128384 გადაწყვეტილებით ზ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის #882016067490-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზ-----მა ქ-----ის უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 27.15.07.357, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის #882016067490-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. ამასთან, მოსარჩელემ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ქ-----ის სახელზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ლანჩუთის რაიონი, სექტორი სუფსა, სოფელი გრიგოლეთი, ს/კ 27.15.07.357) ყადაღის დადების თაობაზე იშუამდგომლა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 ივნისის განჩინებით ზ-----ის სასარჩელო განცხადება, მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩუთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქ-----ის მიმართ, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; ყადაღა დაედო მოპასუხე ქ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას, მდებარე: ლანჩხუთი, გრიგოლეთი, მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 27.15.07.357.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ზ-----ის სარჩელი; გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა მოპასუხე ქ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას - მდებარე: ლანჩხუთი, გრიგოლეთი, მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #27.15.07.357.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 14 თებერვლის №882016067490-03 გადაწყვეტილებით, ზ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან ზედდება დადგინდა #27.15.42.351 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის №882016067490-06 გადაწყვეტილებით, ზ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 მაისის #128384 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ზ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის №882016067490-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გრიგოლეთში, ზ-----ის სახელზე ირიცხება დაუზუსტებელი ფართობის მქონე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულის მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი #27.15.07.278. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით ასევე დადგენილია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის სოფელ გრიგოლეთში, ქ-----ის სახელზე ირიცხება 300 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულის მიწის ნაკვეთი (მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #27.15.07.357). უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. მოსარჩელემ მოითხოვა საკადასტრო კოდით #27.15.07.357 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობა. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტებით კი ზედდება დაფიქსირებულია #27.15.42.351 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

ზ-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე

დადგინდა ზედდება, საკადასტრო კოდით #27.15.42.351 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულის გამო, ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 14 თებერვლის №882016067490-03 გადაწყვეტილებით, ზ-----ის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან ზედდება დადგინდა #27.15.42.351 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 2016 წლის 20 აპრილის №882016067490-06 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 თებერვლის №882016067490-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან ზედდება დადგინდა №27.15.42.351 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე და მოსარჩელე მხარეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონშესაბამისად შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება 2016 წლის 14 თებერვლის №882016067490-03 გადაწყვეტილებით, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მონაცემებით, იფარებოდა №27.15.42.351 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის №882016067490-06 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან დაინტერესებულმა პირმა, დადგენილ ვადაში არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი

მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. განსახილველ შემთხვევაში, არ დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნების უგულებელყოფის ფაქტი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საკადასტრო კოდიტ №27.15.42.351 რეგისტრირებული, ქ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად არ იყო ცნობილი, ხოლო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ზედდებაში მოვიდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან, სარეგისტრაციო სამსახური კი თავისი ინიციატივით ვერ გახდიდა სადავოდ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტს, რის გამოც ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონშესაბამისად მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის №882016067490-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას, საკადასტრო კოდიტ N27.15.07.357 რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში ასევე უსაფუძვლო იყო. სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარე მოითხოვდა საკადასტრო კოდიტ №27.15.07.357 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობას. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტებით კი ზედდება დაფიქსირებულია საკადასტრო კოდიტ №27.15.42.351 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც, ასევე ქ-----ის საკუთრებაა.

საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ საკადასტრო კოდიტ №27.15.07.357 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის თავდაპირველ მესაკუთრეს წარმოადგენდა იოსებ ბაშარული, რომელმაც უძრავი ქონება, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიიღო ქ-----ეს. ასევე დადგენილია, რომ მხარეთა შორის, კანონმდებლობით დადგენილი ფორმის დაცვით, 2007 წლის 10 დეკემბერს, დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მხარეთა მიერ სამოქალაქო წესით დავის საგანი არ გამხდარა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით მიიღო გადაწყვეტილება საკადასტრო კოდიტ №27.15.07.357 რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ქ-----ის აღრიცხვასთან დაკავშირებით. სასამართლომ აღნიშნა, რომ, როდესაც მხარე მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების გაუქმებას, მოითხოვს უნდა იყოს სათანადოდ დადასტურებული და მტკიცების ტვირთი ამ შემთხვევაში რეგისტრაციის გაუქმებით დაინტერესებულ პირზე გადადის და მან უნდა დაასაბუთოს სადავო ქონებაზე თავისი კანონიერი უფლების არსებობა.

სასამართლომ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზით, ზ-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დადგინდა ზედდება, საკადასტრო კოდით №27.15.42.351, რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელე კი მოითხოვდა საკუთრების უფლების ბათილად ცნობას საკადასტრო კოდით №27.15.07.357 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც არ დაფიქსირებულა ზედდება. ამდენად, წინამდებარე შემთხვევაში ასევე არ იყო დადგენილი რა ინტერესი ჰქონდა მოსარჩელეს საკადასტრო კოდით №27.15.07.357 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, როდესაც თავად მიუთითებდა საჯარო რეესტრს ნაკვეთის იმ ადგილმდებარეობაზე, რომელიც ზედდებაშია საკადასტრო კოდით №27.15.42.351 რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლზე, რომლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 5 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა მოპასუხე ქ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებას - მდებარე ლანჩხუთი, გრიგოლეთი, მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №27.15.07.357.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ-----მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 ნოემბრის განჩინებით ზ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გაიზიარა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთებისას მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე ზ-----მა დააზუსტა მოპასუხეთა წრე (მოპასუხეებად მიუთითა: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამონაცვლე) და ქ-----ე) და სასარჩელო მოთხოვნა (მოითხოვა - ზ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882016067490-06 (20.04.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით - 27.15.42.351; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის დავალდებულება - განახორციელოს ზ-----ის №882016067490 განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია).

საქმის მასალებში წარმოდგენილია აგრეთვე, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 2 ოქტომბრის №005720017 დასკვნა, რომლითაც ირკვევა, რომ ზ-----ის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე დღეისთვის საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ურთიერთგანლაგება არ შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების შესაბამის აქტებში მითითებული მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების განლაგებას. წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, **ზ-----ისათვის ლანჩხუთის რაიონის სოფელ გრიგოლეთში გამოყოფილი 0.03 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.**

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რაც ზ-----ისათვის 1999 წლის 20 იანვრის მიწის ნაკვეთის №709 მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ქონების ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას ასახავს. შესაბამისად, არ დასტურდება რამდენად ემთხვევა ხსენებული მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული და დაუზუსტებელი მონაცემებით 21.08.2006 წელს საჯარო რეესტრში ზ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ერთმანეთს. ამდენად, დაუდგენელია 09.02.2016წ. №882016067490 განაცხადით მოთხოვნილი დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 20.01.1999წ. №709 მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით სარწმუნოდ არ დგინდებოდა ზ-----ისათვის მიზომილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. პროცედურა, რომელსაც ითვალისწინებდა კანონი მიწის გამოყოფისას, სრულყოფილად არ წარმოებულა, მართალია, მოსარჩელეს გააჩნდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, თუმცა მან კერ წარმოადგინა მიწის ნაკვეთის შერჩევისა და მიზომვის აქტები, რომელთა საფუძველზეც გაიცემოდა მიღება-ჩაბარების აქტი, მხოლოდ ამ აქტით კი შეუძლებელი იყო

მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავდა დასაბუთებულ არგუმენტაციას სარჩელის საფუძვლიანობასა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ-----მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოში მის მიერ დაზუსტდა სასარჩელო მოთხოვნა და საკადასტრო კოდით #27.15.42.351 ქ-----ის უძრავ ქონებაზე გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. შესაბამისად, აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილებულიყო აპელაციის ფარგლებში. სააპელაციო სასამართლო ფაქტობრივად, გასცდა აპელაციის მოთხოვნას, როდესაც იმსჯელა საკუთრების უფლების - მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერებაზე, რითაც იგი შეიჭრა საჯარო რეესტრის ფუნქციებში. 2006 წლის 21 აგვისტოს #27/06/00865 განცხადების საფუძველზე დაკმაყოფილდა აპელანტის მოთხოვნა და ზ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ლანჩხუთში, სოფელ გრიგოლეთში, საკადასტრო კოდი: #27.15.07.278. შესაბამისად, სამსახურის მიერ შემოწმდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერება და განახორციელა რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. კერძოდ, ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო რეგისტრაციის გაუქმება, რამაც გამოიწვია კასატორის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ზედდება ქ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან, რაც, თავის დროზე, იაკობ კაცაძის მიერ მიწის ნაკვეთის კოორდინატების არასწორი მითითებიდან გამომდინარეობდა. ამდენად, ზ-----ის იურიდიულ ინტერესს არ წარმოადგენდა იაკობ კაცაძისა და ქ-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. კასატორის მითითებით, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა და სასამართლოებმა მას საკუთრება ჩამოართვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ-----ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 ივლისის განჩინებით ზ-----ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საკასაციო პალატის მიერ 2018 წლის 9 ოქტომბერს გამართულ სასამართლო სხდომაზე მხარეებს წინადადება მიეცათ დავის მორიგებით დასრულებაზე, თუმცა მათ უარი განაცხადეს მორიგებაზე. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მიხედვით, საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1999 წლის 20 იანვრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №709 აქტის საფუძველზე ზ-----ს გადაეცა 0,03 ჰა. მიწის ნაკვეთი. 2006 წლის 21 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ზ-----ის სახელზე ირიცხება 300 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი ფართობით. 2016 წლის 9 თებერვალს ზ-----მა განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. ლანჩხუთში, სოფელ გრიგოლეთში - 300 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 2006 წლის 21 აგვისტოს რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლის ამსახველი ნახაზით (ტ.1, ს.ფ. 15) დადგენილია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო #27.15.42.351 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებთან. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის

გადაწყვეტილებით ზ-----ის განაცხადზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, კერძოდ, ქ-----ის უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 27.15.07.351, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 20 აპრილის #882016067490-06 გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით 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.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაუსაბუთებელია. არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის - ზ-----ის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 1999 წლის 20 იანვარს გაცემული №709 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, 2006 წლის 21 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობისა და დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი

საფუძველი. ლანჩხუთის რაიონის, სოფელ გრიგოლეთის 1999 წლის 20 იანვრის მიღება-ჩაბარების №709 აქტის თანახმად, ზ-----ს სოფელ გრიგოლეთში კერძო საკუთრებაში გადაეცა 0.03 ჰა მიწის ნაკვეთი, აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს და ინფორმაციას მოსახლურ ნაკვეთებზე, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე, მითითებული მონაცემებით, საჯარო რეესტრში ზ-----ის სახელზე განხორციელდა 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია, „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 პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ 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, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ-----ეზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო, გარკვეულწილად, ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და მიუთითა იმაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით სარწმუნოდ არ დგინდებოდა ზ-----ისათვის მიზომილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტით კი შეუძლებელი იყო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება. ამასთან, აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ქ-----ესა და იოსებ კაცაძეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება სადავოდ არ იყო გამხდარი. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ საკითხზე, რომ კასატორის იურიდიულ ინტერესს არ წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რადგან სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, კერძოდ, ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო რეგისტრაციის გაუქმება,

რამაც გამოიწვია სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდება ქ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, რაც თავის დროზე იაკობ კაცაძისაგან შეიძინა. ამდენად, სადავოა არა მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, არამედ მისი პარამეტრები და ადგილმდებარეობა. საგულისხმოა ისიც, რომ ზ-----სა და იაკობ კაცაძეს შორის დავას ადგილი არ ჰქონია. საქმის მასალებში წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 2 ოქტომბრის დასკვნა, რომლის მიხედვით, ზ-----ის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ურთიერთგანლაგება არ შეესაბამება ექსპერტიზისათვის წარდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტების მითითებული მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების განლაგებას. წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, ზ-----ისათვის ლანჩხუთის რაიონის სოფელ გრიგოლეთში გამოყოფილი 0.03 ჰა მიწის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია. საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნული მსჯელობის საპირისპიროდ განმარტავს, რომ ვინაიდან 1999 წლის 20 იანვრის მიღება-ჩაბარების აქტი, 2006 წლის 21 აგვისტოს სააღრიცხვო ბარათი და საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა ზ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს, აგრეთვე, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით ზ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ქ-----ის სახელზე რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნული ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ზ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. 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. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ზ-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა

მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ, ზ-----ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და მის სახელზე საჯარო რეესტრის 2006 წელს განხორციელებული ჩანაწერი.

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია აგრეთვე მსჯელობის იმ ნაწილში, სადაც აღნიშნავს, რომ იგი ვერ გაიზიარებს აპელანტის მტკიცებას, რომ №27.15.42.351 და №27.15.42.357 არის ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთი, რადგან საქმეში წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებებითა და სააღრიცხვო ბარათებით, ასევე დაუზუსტებელი და დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის შედეგად გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერებით ირკვევა, რომ №27.15.07.357 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (დაუზუსტებელი რეგისტრაციით) ქ-----ემ საკუთრების უფლება მოიპოვა იოსებ ბაშარულთან დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. გამყიდველს მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად (უძრავ ქონებაზე ს/კ-ით 27.15.07.357) წარდგენილი ჰქონდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №327, 05.11.1998წ. №27.15.07.357 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების შედეგად მიენიჭა საკადასტრო კოდი - 27.15.42.352. №27.15.42.351 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი კი ქ-----ემ შეიძინა იაკობ კაცაძისაგან (ნაკვეთის წინა №27.15.01.238) უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. გამყიდველს (იაკობ კაცაძეს) უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად საკადასტრო კოდზე 27.15.01.238, წარდგენილი ჰქონდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №328, გაცემული 1998 წლის 5 ნოემბერს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემისა და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში. უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში, ზ-----ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და სარეგისტრაციო ჩანაწერი ქმნიდნენ ნაკვეთის ზ-----ის სახელზე აღრიცხვის საფუძველს, თუმცა არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა და არც მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლიეს კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთზე იყო დავა მაშინ, როცა საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ-----ეს ორი მიწის ნაკვეთი ჰქონდა შეძენილი სხვადასხვა მესაკუთრისაგან, ხოლო მოსარჩელე დავობდა მოხლოდ ერთ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, საკასაციო პალატა მოუთითებს, რომ საქმეში არსებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით (მომზადებულია 2018 წლის 8 ოქტომბერს), სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ იკვეთება თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მხარეთა დაზუსტებით, ტბაზე მისასვლელ გზას წარმოადგენს.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა შედეგად არ იწვევს ნაკვეთის კეთილსინდისიერი შემძენის - ქ-----ის უფლების შელახვას, ვინაიდან მის

საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება არ გამოიწვევს ნაკვეთის შემცირებას. დავის საგანს შეადგენს ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლა, რის შედეგადაც მოსარჩელეს დაეკარგა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე ნაკვეთების კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობაზე. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს თუნდაც დაზუსტებული რეგისტრაციის კორექციას, კერძოდ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთარი ინიციატივით, შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებული ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. აღნიშნული კანონი ასევე იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ სააგენტოს მიერ მოხდეს მიწის ნაკვეთის კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძებნა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6¹ მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებული ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას

ეყრდნობა და იზიარებს აგრეთვე 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: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევს და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლაბავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურითიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ნ. მიქელაძის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ-----ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის

რეგიონულ ოფისს ზ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 550 (100+150+300) ლარის ოდენობით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში - 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ზ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ზ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით: #27.15.07.351, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი) სარეგისტრაციო ჩანაწერი და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი) 2016 წლის 20 აპრილის #882016067490-06 გადაწყვეტილება;
5. მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზ-----ის უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული რეგისტრაციის თაობაზე;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს ზ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი