



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №3ბ/1231-16
წელი

28 თებერვალი 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

თავმჯდომარე: ნინო ქადაგიძე
მოსამართლე: ლევან მურუსიძე
მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტები -

1) მ-----ი;

წარმომადგენელი - ნან-----ი;

2) სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - კა-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარეები - მუ-----ი, ილ-----ი;

წარმომადგენელი - ომ-----ი;

თავდაპირველი მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს
სარეგისტრაციო სამსახური;

წარმომადგენელი - თა-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2016 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილება;

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

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილებით მუ-----ის და ილ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 27 აპრილის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----04 გადაწყვეტილება, ძალაში შესვლის დღიდან, მუ-----ის და ილ-----ების მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში. ბათილად იქნა ცნობილი 2010 წლის 07 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ძალაში შესვლის დღიდან და 2010 წლის 22 ივნისს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილია, რომ მუ-----ს 2002 წლის 6 სექტემბრიდან სისტემური რეგისტრაციის შედეგად საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 286.

დადგენილია, რომ ილ-----ს 2002 წლის 6 სექტემბრიდან სისტემური რეგისტრაციის შედეგად საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 287.

დადგენილია რომ, 2015 წლის 27 აგვისტოს მ----- ა-----მა და გ----- ა-----მა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მდებარე მ-----ს რაიონი სოფელ კ-----ში.

დადგენილია რომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 03 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით მუ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებული ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო და განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

ხოლო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 03 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით გ----- ა---

-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

დადგენილია რომ, 2010 წლის 26 აპრილს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე მ-----ს რაიონი სოფ. კ-----.

დადგენილია რომ, 2010 წლის 27 აპრილის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა №8-----04 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენლის განცხადება და მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 8----- აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებად;

დადგენილია, რომ მამედ ხამმედოვმა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შეიძინა მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 8-----

დადგენილია რომ, 2010 წლის 02 ივლისს მ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია პრივატიზებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, რაზეც დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და უძრავ ნივთზე მდებარე მ-----ს რაიონი სოფელი კ----- (საკადასტრო კოდი 8-----) ფართი 37100.00 კვ.მ დარეგისტრირდა მ-----ის საკუთრების უფლება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები;

სასამართლომ, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ მოსარჩელების მიერ სადაოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის ა~ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) უფლება- მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო- სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით

განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 06.09.02წ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, მუ-----ის სახელზე გაცემულია სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 286, ხოლო ილ-----ის სახელზე გაცემულია სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 287. შესაბამისად, მოსარჩეელების საკუთრების უფლება დასტურდება, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის და კონფიგურაციის შესახებ. იმავე მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული პირველადი სარეგისტრაციო მონაცემებს საფუძვლად დაედო აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოები.

მოსარჩეეების სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობები შეიცავენ უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს და მათ სახელზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობები გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე მითითებული მონაცემებით განხორციელებულია 0.108 ჰა და 0, 219 ჰა მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაცია საჯარო

რეესტრში. ამდენად საფუძველს არის მოკლებული მოსარჩელების საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, რომელიც განხორციელდა 2----- წელს.

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 პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების 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 მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს, ხოლო შემდგომ მ-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

საქმის მასალებში დაცული მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით დასტურდება, რომ რეგისტრატორის მიერ 06.09.02წ. მოსარჩელების სახელზე განხორციელდა სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა, რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია ნაკვეთის შესახებ, დამატებითი დოკუმენტაცია, დაინტერესებული მხარე ვალდებული იყო დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ წარდგენილი მონაცემები საკმარისად ჩაითვალა რეგისტრაციისათვის.

შესაბამისად, მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 27 აპრილის №8-----04 და 2010 წლის 07 ივლისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილები ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601-ე მუხლის

თანახმად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

რაც შეეხება, 2010 წლის 22 ივნისის ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმის ბათილად ცნობას და აღნიშნული ოქმს სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ითვალისწინებს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული აქტი, როგორც სამართლის ნორმის (გენერალური მოწესრიგების) კონკრეტიზაციის და ინდივიდუალიზაციის აქტი, უნდა ემყარებოდეს სამართლებრივ საფუძველს. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც მ-----ი გამოცხადდა მესაკუთრედ 2010 წლის 22 ივნისის ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმი მოსარჩელეებისათვის არის შემზღუდავი, ვინაიდან ის ხელყოფს მოსარჩელეების საკუთრების უფლებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებები, მფლობელობის განხორციელების თვალსაზრისით, დაცულია მესაკუთრის ტოლფასად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 67-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეხუთე თავით გათვალისწინებული სპეციალური ნორმები, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლები გათვალისწინებულია არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით, არამედ დამატებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითაც. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების მიმართ განსაკუთრებული მოთხოვნები ვლინდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ისეთ დანაწესებში, როგორიცაა

ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა და სხვ. ამდენად, საჯარო ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მოწოდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება, ბრუნვის სტაბილურობის მოსაზრებები არ წარმოადგენს ერთადერთ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების მიმართ, სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივსაღები ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახელმწიფოს, ადმინისტრაციული ორგანოს, როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მონაწილე მხარის, პასუხისმგებლობა არის გაცილებით უფრო მაღალი, ვიდრე სამართლის რომელიმე სხვა სუბიექტის, რამდენადაც მიიჩნევა, რომ სახელმწიფო, თვითმმართველობის ორგანო, მთელი მისი ადმინისტრაციული რესურსებით, თავადვე უნდა იყოს კანონიერების გარანტი.

უკანასკნელ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმი, ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასაქართველო ოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იწვევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ვინაიდან ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტიც ბათილობის გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნია კანონიერი საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არა არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა; სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამასთან, ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება, ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

სასამართლომ განმარტა, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადაო აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწერსრიგება არ შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველებს და წინააღმდეგობაში მოდის, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ისე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 27 აპრილის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----04 გადაწყვეტილება, მუ-----ის და ილ-----ების მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში. ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი 2010 წლის 07 ივლისის

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და 2010 წლის 22 ივნისის ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმი.

მ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, მ----- და ილ-----ების სარჩელი მოპასუხე სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ იყო დაუშვებელი, ვინაიდან მოსარჩელების მიერ სადავოდ გამხდარი 2010 წლის 22 ივნისის ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმი ექვემდებარებოდა გაცნობიდან 1 თვის ვადაში გასაჩივრებას ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში ან ოქმის ან გასაჩივრებული ოქმის საჩივართან დაკავშირებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს გადაწყვეტილების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში რუსთავის საქალაქო სასამართლოში გასაჩივრებას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია, გარდა ამისა, სადავო 2010 წლის 22 ივნისის ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმი გაცემული იქნა საქართველოს 2005 წლის 8 ივლისის კანონის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ ჩატარებული სპეციალური აუქციონის საფუძველზე და ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ ისე სცნო ბათილად №4-- მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი, რომ სასამართლოში, თუნდაც დაუშვებელი სასარჩელო წესით, არ გასაჩივრებულა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი №2---, რაც არის კანონმდებლობის დარღვევა.

აპელანტი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის მე-5 ნაწილზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ მოსარჩელებს არ აქვთ გასაჩივრებული ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში №4-- ოქმი და იგი პირდაპირაა გასაჩივრებული რაიონულ სასამართლოში, ხოლო №4-- ოქმის სამართლებრივი საფუძველი აუქციონი საერთოდ არ გამხდარა დავის საგანი. ამიტომ, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სარჩელი დაუშვებლობის მოტივით უნდა იქნეს შეწყვეტილი.

აპელანტის პოზიციით, ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ ყოველგვარი

სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მიიჩნია დადგენილად, რომ სპეციალურ აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო მონაცემებია N8----- --- მოიცავდა მოსარჩელების სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს, აღნიშნულის ერთადერთ მტკიცებულებას განსახილველ საქმეში წარმოადგენდა მხოლოდ დაინტერესებული პირების შეკვეთით ინდ.მეწარმის მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც შემკვეთებმა ამზომველს შეადგენინეს აპელანტის კუთვნილ მიწაზე, რომელიც სახელმწიფოსგან შეძენილი იყო აუქციონის წესით, მაშინ როდესაც არ იყო დადგენილი შეძენილი უძრავი ქონება რეალურად მოიცავდა თუ არა მოსარჩელეთა კუთვნილ უძრავ ქონებას. 2010 წელს სახელმწიფომ კანონმდებლობის სრული დაცვით ჩაატარა სპეციალური აუქციონი, რომელშიც აპელანტმა გაიმარჯვა. აუქციონის ჩატარების შესახებ ყველასთვის იყო ცნობილი, მათ შორის მოსარჩელებისთვისაც, მაგრამ მათ არანაირი საწინააღმდეგო მოსაზრება აუქციონის ჩატარებასთან და მის შედეგებთან დაკავშირებით არ გამოუთქვამთ. ამდენად, ხუთ წელზე მეტი ხნის განმავლობაში სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა აპელანტის საკუთრებას.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი უთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლზე და მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია საპროცესო მოთხოვნათა არსებითი დარღვევით, კერძოდ მ----- და ილ-----ების სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რომლითაც მათ მოითხოვეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2010 წლის 22 ივნისს გაცემული, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N4---ის ბათილად ცნობა, სააგენტო არ წარმოადგენს სათანადო მოპასუხეს, ვინაიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და 178-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე დგინდება, რომ მოპასუხის დასახელება წარმოადგენს სარჩელის შემტანი პირის უფლებას, ანუ მოსარჩელე თვითონ განსაზღვრავს, თუ ვის უნდა დაეკისროს პასუხისმგებლობა მისი დარღვეული უფლებისათვის, თუმცა შესაძლებელია სარჩელის მოთხოვნა წარდგენილი იყოს არასათანადო მხარის - მოპასუხის მიმართ.

აპელანტი მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია 8----- სკადასტრო კოდექსით საკუთრების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2----- - წლის საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს N8----- გადაწყვეტილებით, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა საქართველოს

ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს N8----- მომართვა, სახელმწიფო სახელზე აღირიცხა მ-----ს რაიონში, სოფელ კ-----ში მდებარე 37100.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით, რომელიც 22.06.2010 წლის N4-- ოქმის საფუძველზე საკუთრებაში სრულად გადაეცა მ-----ს, შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვა განხორციელდა არა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ, არამედ ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ, რომლის უფლებამონაცვლესაც წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო. ცალსახად დგინდება, რომ მოსარჩელემ სააგენტოს სახით მიუთითა არასათანადო მოპასუხე, ხოლო თუ ის არ იქნებოდა თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლოს უარი უნდა ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე სააგენტოს მიერ წარდგენილ შესაგებელში მითითებულ იქნა, რომ იგი არ წარმოადგენდა სათანადო მოპასუხეს, ვინაიდან მოსარჩელების ინტერესს წარმოდგენდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ, 2010 წლის 22 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N4---ს ბათილად ცნობა. სააგენტოს სარჩელზე სათანადო მოპასუხედ მიჩნევას გამორიცხავს ის ობიექტური გარემოება, რომ იგი შეიქმნა და ფუნქციონირებს 2012 წლის 17 სექტემბრიდან და შესაბამისად მანამდე განხორციელებულ ქმედებებზე არ გააჩნია შესაბამისი უფლებამოსილება, იმსჯელოს და ამტკიცოს მისი კანონიერება, ვინაიდან სადავო აქტი გამოცემულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ, რომლის უფლებამონაცვლესაც წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2012 წლის 11 სექტემბრის 1-1/1742 ბრძანებით, ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ზოგიერთი ბრძანება და მათ შორის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოების ტიპიური დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2007 წლის 11 იანვრის 1-1/1742 ბრძანება ანუ ლიკვიდირებული იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების

აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოები. ლიკვიდაცია განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის მიერ და ამავე დროს, სამხარეო ტერიტორიული ორგანოები შედიოდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სისტემაში, ამდენად მისი უფლებამონაცვლე ცალსახად საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და არა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

აპელანტი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის მე-6 ნაწილზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ შეიქმნა და ფუნქციონირება დაიწყო 2012 წლის 17 სექტემბერს შესაბამისად უდავოა, რომ მის შექმნამდე განხორციელებული სახელმწიფო ქონების განკარგვასთან დაკავშირებულ საქმეებზე სააგენტო ვერ იქნება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და შესაბამისად მისი სამხარეო სამმართველოების უფლებამონაცვლე.

აპელანტის პოზიციით საქმის განხილვაში არ მონაწილეობდა ამ აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც ბათილად ცნო სასამართლომ, მხარის არასწორად განსაზღვრამ კი გამოიწვია ის შედეგი, რომ სათანადო მოპასუხეს არ მიეცა შესაძლებლობა მონაწილეობა მიეღო საქმის განხილვაში, დასაბუთებული შედავება წარმოედგინა სარჩელზე, ამასთანავე გამოიწვია სსიპ- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსთვის საპროცესო ხარჯების დაუსაბუთებელი დაკისრება მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

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

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით საქმეზე მიღებული უნდა იყოს ახალი გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, მუ-----ს 2002 წლის 6 სექტემბრიდან სისტემური რეგისტრაციის შედეგად საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 286.

ილ-----ს იმავე სისტემური რეგისტრაციის შედეგად 2002 წლის 6 სექტემბრიდან საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 287.

2015 წლის 27 აგვისტოს მ----- ა-----მა და გ----- ა-----მა განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე მ-----ს რაიონი სოფელი კ-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 03 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით მუ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებული ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო და განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

ხოლო, გ----- ა-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 03 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

დადგენილია, რომ 2010 წლის 26 აპრილს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს

სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე მ-----ს რაიონი სოფ. კ-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 27 აპრილის №8-----04 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს წარმომადგენლის განცხადება და მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 8----- აღირიცხა სახელმწიფო საკუთრებად;

დადგენილია, რომ ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 2010 წლის 22 ივნისის №4-- ოქმის საფუძველზე, 37100.00 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 8-----) მიწის ნაკვეთი ამჟამად ირიცხება მ-----ის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას სადავო რეგისტრაციის განხორციელების პროცესში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დარღვევის თაობაზე, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს: სზაკ-ის 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. განსახილველ შემთხვევაში დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №8-----04 გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუმოწმებია და შეუსწავლია რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რაც გამორიცხავს რეგისტრაციის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისად მიჩნევის შესაძლებლობას

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის მე-3 ნაწილის ჩანაწერზე და თვლის, ნორმაში ასახული მითითება იმის შესახებ, რომ ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს, არ ნიშნავს იმას, რომ

ადმინისტრაციული ორგანო ეყრდნობა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს და არ არის ვალდებული წარმოდგენილი და მასთან არსებული ინფორმაციის გადამოწმების გზით შეამოწმოს მოთხოვნილი რეგისტრაციის მართლზომიერება.

როგორც აღინიშნა, საქმეში წარმოდგენილია 06.09.02წ. მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის თანახმადაც, მუ-----ის სახელზე გაცემულია სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 286, ხოლო ილ-----ის სახელზე გაცემულია სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ს რაიონის სოფელ კ-----ში. სარეგისტრაციო ზონა 83; სექტორი კ----- კოდი 12; კვარტალი 03; ნაკვეთი 287.

ამდენად, მოსარჩელების საკუთრების უფლება დასტურდება, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის და კონფიგურაციის შესახებ. კანონმდებლობის, კერძოდ, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულ პირველად სარეგისტრაციო მონაცემებს საფუძველად დაედო აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოები.

მოსარჩელების სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობები შეიცავენ უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს და მათ სახელზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობები გაცემულია საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე მითითებული მონაცემებით განხორციელებულია 0.108 ჰა და 0, 219 ჰა მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებული რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის მომენტიდან, წარმოადგენდა მე-3 პირების საკუთრებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული ნორმა რეგისტრირებული უფლების არსებობის პირობებში გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელეთა სახელზე უფლების რეგისტრაციის პირობებში მარეგისტრირებელი ორგანო არ იყო უფლებამოსილი მიწის ნაკვეთი დაერეგისტრირებინა სახელმწიფოს სახელზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საკუთრება ხელშეუხებელია; დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ ეს კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.

რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, ქონება არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი ზემოაღნიშნულ კანონზე დაყრდნობით ობიექტი მოემზადებინა საპრივატიზაციოთ და მოეხდინა მისი გასხვისება. შესაბამისად, ბათილია მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი 2010 წლის 22 ივნისის №4-- ოქმი.

მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ შეფასებებსა და საქმეზე გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს, მნიშვნელოვნად მიიჩნევს აღნიშნოს, რომ სარჩელის დაზუსტების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოში სადავოდაა გამხდარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 26 აპრილის მიმართვა, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს მოეთხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე მ-----ს რაიონი სოფ. კ-----, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქმნის საქმეზე ახალი

გადაწყვეტილების მიღების საჭიროებას.

როგორც აღინიშნა, სადავო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 26 აპრილის მიმართვის საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნული წერილი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. შესაბამისად, მოსარჩელეთა სამართლებრივ ინტერესს შეადგენს იმ აქტის მოსპობა, რომელის საფუძველზეც მიწის ნაკვეთი აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე და რომლითაც შეილახა მათი, როგორც მესაკუთრეების უფლებები.

სააპელაციო სასამართლო კვლავაც მიუთითებს ზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე და თვლის, რომ მიმართვა (წერილი) სახელმწიფოს სახელზე ქონების რეგისტრაციის შესახებ წარდგენილია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუმოწმებია და შეუსწავლია ობიექტის მგომარეობა, მისი ფაქტობრივი და იურიდიული სტატუსი. სააპელაციო 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 ყველა გარემოება რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია და რამაც განაპირობა კანონშეუსაბამო აქტის მიღება და რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქმნის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 26 აპრილის მიმართვის, მოსარჩელეთა მიწის გადაფარვის ნაწილში, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის, სზაკ-ის 60¹-ე მუხლით დადგენილ ბათილობის საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო კვლავაც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ის სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებულ შეფასებებსა და დასკვნებს, თუმცა, გამომდინარე იქიდან, რომ დაზუსტებული სარჩელის ფარგლებში სააპელაციო

სასამართლოს მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 26 აპრილის მიმართვის, გადაფარვის ნაწილში, ბათილად ცნობის თაობაზე, ჩნდება პროცესუალური აუცილებლობა გადაწყვეტილების შეცვლით საქმეზე მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----სა და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით საქმეზე მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. მუ-----ისა და ილ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის სამხარეო სამმართველოს 2010 წლის 26 აპრილის მიმართვა, მოსარჩელეთა მიწის გადაფარვის ნაწილში;

ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 27 აპრილის №8-----04 გადაწყვეტილება, მუ-----ის და ილ-----ების მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში;

ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 07 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილება;

ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ქვემო ქართლის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2010 წლის 22 ივნისს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №4-- ოქმი;

5. მოპასუხეებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მუ-----ისა და ილ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ

100 ლარის ანაზღაურება.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

თავმჯდომარე:

ნინო ქადაგიძე

მოსამართლე:

მანანა ჩოხელი

ლევან მურუსიძე