

საქმე № 180310014597374

საქმე №3ზ/977-15



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

9 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ლევან მურუსიძე
მოსამართლეები: ნინო ქადაგიძე, მანანა ჩოხელი
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის
სარეგისტრაციო სამსახური

წარმომადგენელი - ცი-----ე

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - კა-----ე

აპელანტი - შპს „კახ-----ბა“

წარმომადგენელი - ე-----ძე

მოწინააღმდეგე მხარე – გ-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად
ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – მცხეთის რაიონული სასამართლოს
2015 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება

1. სააპელაციო საჩივრის ავტორების მოთხოვნა

1.1. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 მარტის

გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით უარი ეთქვას მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

2.1.1. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილებით გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანება ძალაში შესვლის მომენტიდან გ-----ის კუთვნილი 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის მიმართვის შესახებ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 27 მაისის №8----- გადაწყვეტილება ძალაში შესვლის მომენტიდან გ-----ის კუთვნილი 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის ნაწილში. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „კახ-----ბას“ შორის 2014 წლის 03 ივლისს გაფორმებული ხელშეკრულება გ-----ის კუთვნილი 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გასხვისების ნაწილში.

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 1996 წლის 03 დეკემბერს დ-----ის რაიონის ს-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაიცა N--- მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც ი----- კ-----ს გადაეცა სოფელ ა-----ში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ი----- კ-----ისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება გზა, სამხრეთით მე-----ის მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით გზა, ხოლო დასავლეთით ტეკი.

3.1.2. საქმეში წარმოდგენილია, 2005 წლის 20 მაისს გაცემული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ ი----- კ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7-----) N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

3.1.3. 2006 წლის 08 თებერვალს ნოტარიუსმა ლამარა დიდებაშვილმა დაამოწმა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლითაც ი----- კ-----მა თავის შვილს გ-----ს აჩუქა დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული

0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7-----).

3.1.4. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2006 წლის 27 თებერვალს გაცემული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს-----, ნაკვეთის წინა N7-----).

3.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო თავმჯდომარის 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანებით დადგინდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მიმართვა ბრძანების დანართში მითითებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა ზვიად კაპანაძემ 2014 წლის 27 მაისს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 1353 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის მოთხოვნით.

3.1.6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 27 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელის 2014 წლის 27 მაისის განცხადება და სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 1353 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. N7-----). ამავე დღეს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანება.

3.1.7. 2014 წლის 03 ივლისს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და შპს „კახ-----ბას“ შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 1353 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. N7-----) საკუთრებაში გადაეცა შპს „კ-----ას“. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „კახ-----ბის“ წარმომადგენელმა 2014 წლის 03 ივლისს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 1353 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

3.1.8. სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის“ 2014 წლის 07 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „კახ-----ბის“ წარმომადგენელის 2014

წლის 03 ივლისის განცხადება და შპს „კახ-----ბის“ საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 1353 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. N7-----). ამავ დღეს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 2014 წლის 03 ივლისის ხელშეკრულება.

3.1.9. შპს „კახ-----ბის“ წარმომადგენელმა 2014 წლის 09 ივლისს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს დ-----ის რაიონის ს-----ში მის საკუთრებაში არსებული 2 მიწის ნაკვეთის გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 11 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს „კახ-----ბის“ წარმომადგენლის 2014 წლის 09 ივლისის განცხადება და შპს „კახ-----ბის“ საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 2 მიწის ნაკვეთი (ს/კ 7----- და ს/კ 7-----) და მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი ს/კ 7-----. ამავ დღეს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც გაერთიანების შედეგად რეგისტრირებულია 3282 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

3.1.10. 2014 წლის 05 სექტემბერს გ-----ის წარმომადგენელმა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთის (ს-----) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განმცხადებელმა წარადგინა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელვერსია.

3.1.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 09 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება გ-----ის წარმომადგენლის 2014 წლის 05 სექტემბრის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ 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 შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ასევე, მიწის ნაკვეთის ფართი უნდა ყოფილიყო იდენტური რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ფართი 900.00 კვ.მ). გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე

მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განსაზღვრულ ვადაში (30 კალენდარული დღე) დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა.

3.1.12. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ მოტივით რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი 2014 წლის 10 ოქტომბერს მიიღო №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

4.1. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

4.2. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში სადავოა უძრავი ქონების ნაწილზე სახელმწიფოს საკუთრების მოპოვების კანონიერება გასაჩივრებული სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ თავმჯდომარის 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანება.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნაში მითითებული აქტი წარმოადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც მითითებული ნორმის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს

ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, რამდენადაც აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება და შემდგომში განკარგა იგი შპს „კახ-----
-----ბაზე“, რითაც მოსარჩელეს წაერთვა შესაძლებლობა დაზუსტებული ფორმით დაირეგისტრიროს მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, კერძოდ, დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს-----, ნაკვეთის წინა N7-----).

უძრავ ქონებაზე მოსარჩელემ საკუთრების უფლება მოიპოვა 2006 წლის 08 თებერვალს ი----- კ-----თან გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც მას აჩუქეს დ-----ის რაიონის ს-----ში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7-----). 2006 წლის 27 თებერვალს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, დასტურდება, რომ გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ის რაიონის ს-----ში ტექთან არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს-----, ნაკვეთის წინა N7-----).

საქმეში არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით და მოწმის ივანე თეთრუაშვილის ჩვენებით, რომელიც არის 1996 წლის 03 დეკემბრის N--- მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმომწერი პირი, დასტურდება, რომ გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში ტეკის მიმდებარედ სადაც დღეისათვის რეგისტრირებულია შპს „კახ-----ბის“ საკუთრების უფლება ს-----ში არსებული 3282 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 7-----). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მთლიანად მოიცავს გ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (N7-----).

მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების თანხვედრა ასევე დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 09 სექტემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, რომლითაც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება გ-----ის წარმომადგენლის 2014 წლის 05 სექტემბრის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის

ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ასევე, მიწის ნაკვეთის ფართი უნდა ყოფილიყო იდენტური რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ფართი 900.00 კვ.მ).

4.3. 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 გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი.

სასამართლომ მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო სადავო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანება და ისე დადო შპს „კახ-----
-----ბასთან“ 2014 წლის 03 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომ არ გამოუკვლევია მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 1353 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხომ არ წარმოადგენდა სხვა პირის კერძო საკუთრებას.

ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს დ-----ის რაიონის ს-----ის ტეკთან არსებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. N7-----) დაუზუსტებელი ფორმით ჰქონდა რეგისტრირებული არ ნიშნავს, რომ ის არ იყო ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრე. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანების გამოცემით და 2014 წლის 03 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებით შეელახა სხვა პირის ამ შემთხვევაში მოსარჩელის კონსტიტუციური უფლება.

სასამართლომ განმარტა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძველად ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებით დარღვევას. ხოლო ამავე ნორმის მე-2

ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში საკითხის არასრულყოფილმა გამოკვლევამ გამოიწვია მოსარჩელის საკუთრების უფლების შელახვა.

4.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1-ე მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას არ გამოიკვლია საქმის მასალები სრულყოფილად და მიიღო უკანონო გადაწყვეტილებები, გამოსცა უკანონო 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანება და დადო კანონსაწინააღმდეგო გარიგება - 2014 წლის 03 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება დ-----ის რაიონის ს-----ის ტკვთან არსებული 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გასხვისების ნაწილში, ვინაიდან ეს ნაკვეთი არ წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას.

4.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 და 96-ე მუხლების მოთხოვნები დაარღვია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმაც, რომელმაც 2014 წლის 27 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით ისე დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, რომ არ გამოუკვლევა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, ხომ არ იყო სხვა პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული. ამდენად, 2014 წლის 27 მაისის №8----- გადაწყვეტილებაც კანონსაწინააღმდეგოა და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

შპს „კახ-----ბის“ წარმომადგენლის განმარტებით მას გააჩნია კანონიერი ნდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ, რომლითაც სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო 1353 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 7-----). საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან

ინტერესებს. მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 27 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანება და 2014 წლის 03 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება არსებითად არღვევს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ გ-----ის საკუთრების უფლებას.

4.6. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 27 მაისის №8----- გადაწყვეტილება, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2014 წლის 22 მაისის №1----- ბრძანება და 2014 წლის 03 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება გ-----ის საკუთრებაში არსებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გასხვისების ნაწილში.

5. სააპელაციო საჩივრების სამართლებრივი საფუძვლები:

5.1. აპელანტების შპს „კახ-----ბის“, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლები მიუთითებენ, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არასწრად განმარტა კანონი.

6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

6.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება მცხეთის რაიონულ სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

სააპელაციო სასამართლო ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები. თავის მხრივ, აპელანტებმა სააპელაციო საჩივრებში ვერ გააქარწყლეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითეს და ვერ წარმოადგინეს ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ აპელანტები ვერ უთითებენ რაიმე სახის მტკიცებულებაზე, ვერ ასაბუთებენ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უკანონობას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებით და შესაბამისად, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას გაიზიაროს სააპელაციო საჩივრების ავტორების შეფასებები.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის

კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც არსებობდა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები კანონს ეწინააღმდეგებიან, ასევე, ისინი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებენ აპელანტის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, რის გამოც არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

პალატა 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ

სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

პალატა დამატებით 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, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.022013წ. გადაწყვეტილება) - „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“.

მოცემულ შემთხვევაში, განსახილველ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების შედეგად, პალატა აღნიშნავს, რომ სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს, კერძოდ, ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს დ-----ის რაიონის ს-----ის ტეკთან არსებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. N7-

-----) დაუზუსტებელი ფორმით ჰქონდა რეგისტრირებული არ ნიშნავს იმას რომ ის არ იყო ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრე.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის შედეგად, პალატას მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის რიგი მოთხოვნები. პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სახელმწიფოს მხრიდან ადგილი აქვს საკუთრების უფლებაში უხეშ ჩარევას.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

7.1. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მცხეთის რაიონულმა სამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა. აპელანტების მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის

სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურისა და შპს „კაბ-----ბის“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. შპს „კაბ-----ბის“, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება.

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

თავმჯდომარე

ლევან მურუსიძე

მოსამართლეები

ნინო ქადაგიძე

მანანა ჩოხელი