



ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 თებერვალი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა
პალატის მოსამართლე: მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: ონისე გურეშიძე

აპელანტები - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი- ი-----ვა;

მოწინააღმდეგე მხარე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

მესამე პირები - შ-----, შ-----“

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს
2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

ი-----ვამ სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს
რომლითაც მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის
სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2014 წლის 7 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 სექტემბრის N-----
----- გადაწყვეტილებების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის

2014 წლის 25 აგვისტოს N-----3 და N-----3 გადაწყვეტილებების მის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები 43-----) ზედდების ნაწილში: ა-----

----- საკადასტრო კოდზე 4-----
----- საკადასტრო
კოდზე 4----- საკადასტრო კოდზე 4-----

----- საკადასტრო კოდზე 4----- მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცონობა, ამასთან მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის 2014 წლის 19 აგვისტოს წარდგენილი N----- და N----- განცხადებებით მოთხოვნილი ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება - ზუგდიდის რაიონის სოფ. გ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები 43-----) საზღვრების დაზუსტება განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით.

მოსარჩელის განმარტებით, 2009 წლის 6 მაისს შეიძინა ზუგდიდის რაიონის სოფ. გ-----ი მდებარე 14500 მ² მიწის ნაკვეთი ს-----5 და საკუთრება ამ ნაკვეთზე დაირეგისტრირა 2009 წლის 13 მაისს, 2009 წლის 15 მაისს შეიძინა ზუგდიდის რაიონის სოფ. გ-----ი მდებარე 4881 მ² მიწის ნაკვეთი, ს----- და საკუთრება ამ ნაკვეთზე დაირეგისტრირა 2009 წლის 21 მაისს, მანვე 2014 წლის 19 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზემოთ მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე ცვლილებების რეგისტრაცია (საზღვრების, ფართობის და კოორდინატების დაზუსტება)

მოსარჩელის განმარტებით 2014 წლის 25 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლად მიუთითა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემების ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან და კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარსადგენად განუსაზღვრა 30 დღის ვადა

მოსარჩელის განმარტებით ერთი ნაკვეთის მონაცემები ზედდებაში აღმოჩნდა საკადასტრო კოდებით 4----- და 4----- უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ხოლო მეორე ნაკვეთი საკადასტრო კოდებით 4-----0 და 4----- რეგისტრირებულ მონაცემებთან. ვინაიდან მან კერ წარადგინა კორექტირებული ნახაზი, აღნიშნულის გამო ორივე განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება 2014 წლის 25 სექტემბერს.

მოსარჩელის განმარტებით მან ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გაასაჩივრა სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები და მოქმედებები, საბოლოოდ მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების

სარეგისტრაციოდ განცხადებების წარდგენისა და მასზე გადაწყვეტილებების გამოტანის მომენტისათვის საჯარო რეესტრში 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა სახელმწიფო, 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა შ----- (2012 წლის 9 სექტემბრიდან), 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა შ-----" (2012 წლის 15 აგვისტოდან). შ-----ს საკუთრებაში 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთისა და შ-----ს" საკუთრებაში 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების წინა მესაკუთრე იყო სახელმწიფო.

მოსარჩელის განმარტებით, სახელმწიფოს საკუთრებაში ყველა ზემოთაღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართვები და თანდართული აზომვითი ნახაზები. სახელმწიფოს უფლების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების შედგენისა და საჯარო რეესტრისათვის მიმართვის დროისათვის უკვე რეგისტრირებული იყო მისი (ი-----ვას) საკუთრების უფლება, თუმცა დაუზუსტებელი მონაცემებით (იმ წესების შესაბამისად, რაც რეგისტრაციის განხორციელების დროისათვის მოქმედებდა).

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციისას მისი (ი-----ვას) რეგისტრირებული უფლებების მონაცემებთან ზედდება არ დაფიქსირებულა, რის გამოც სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა შეუფერხებლად. სახელმწიფოს უფლების პირველადი რეგისტრაცია მოხდა იმთავითვე დაზუსტებული მონაცემებით ანუ ადრე ეს უფლება არ ყოფილა საჯარო რეესტრში დაცული დაუზუსტებელი მონაცემებით.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განმარტებებით ვერ ხერხდება დაუზუსტებელი და დაზუსტებული მონაცემების შედარება. შესაბამისად, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ რეესტრის მხრიდან სათანადო გამოკვლევის გარეშე რჩება საკითხი, იყო თუ არა სახელმწიფოს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დაზუსტებული მონაცემები ზედდებაში მისი (ი-----ვას) უკვე რეგისტრირებული საკუთრების საჯარო რეესტრში დაცულ, მაგრამ დაუზუსტებელ მონაცემებთან. ასეთი ზედდების არსებობა გამორიცხავდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სათანადო კორექტირების გარეშე.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები ი-----ვას მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები 43-----) ზედდების ნაწილში. N----- საკადასტრო კოდზე 4-----

----- საკადასტრო
კოდეზი 43----- საკადასტრო კოდეზი 4----
----- კოდეზი 4----- და

დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქმის განხილვამ დაადასტურა, რომ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციისას არ გამოუკვლევია რეგისტრაციის მომენტისათვის მასთან დაცული დაუზუსტებელი მონაცემებისა და დაუზუსტებელი მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ახალი უფლების მონაცემების ზედდების საკითხი, რასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს დავის გადასაწყვეტად და არ გამორიცხავს სათანადო საფუძვლების გარეშე ერთი და იმავე ნაკვეთზე ორი სხვადასხვა რეგისტრირებული მესაკუთრის არსებობას, რასაც ამტკიცებს მოსარჩელე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 98-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ ერთ-ერთ საქმეზე (ბს-192-184 (3კ-13), გადაწყვეტილების თარიღი - 16.07.2013) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმხორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები“.

სასამართლომ აღნიშნა, საქმის განხილვამ აჩვენა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ შეასრულა თავისი უმთავრესი ფუნქცია და ისე დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება საკადასტრო კოდეზით 4-----, 4-----, 4----- რომ არ

მოუხდენია შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ელექტრონული (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება მასთან დაცულ დაზუსტებულ მონაცემებთან (საკადასტრო რუკებისა და გეგმების ქალაქის ვერსიასთან), იგი შემოიფარგლა წარდგენილი ელექტრონული ნახაზის მასთან დაცულ მხოლოდ ელექტრონულ მონაცემებთან შედარებით, რითაც თითქოს დაადგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემების მანამდე რეგისტრაციის არარსებობა. სასამართლოს განმარტებით, ცხადია, დამატებით მტკიცებას არ საჭიროებს ის გარემოება, რომ თუ ზედდება არსებობდა ი-----ვას მიერ მოთხოვნილი უკვე რეგისტრირებული ნივთის მონაცემების დაზუსტების დროს, ასეთი ზედდება აუცილებლად იარსებებდა სახელმწიფოს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის დროსაც, მაგრამ იმ პერიოდში საჯარო რეესტრის შესაბამის სამსახურს ასეთი რამ არ დაუფიქსირებია.

სასამართლომ აღნიშნა, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი 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.

სასამართლოს განმარტებით, მოყვანილი ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს (ან ნებისმიერი სხვა პირის) საკუთრებაში უძრავი ნივთის (ნაკვეთის) რეგისტრაციამდე აუცილებლად უნდა გამოეკვლია და გამოერიცხა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობის შესაძლებლობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ ინფორმაციასთან - ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სახელმწიფოს თუ ნებისმიერი მესამე პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების (მათ შორის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული) კოდები, მესაკუთრეები, კონფიგურაცია, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. ამგვარი გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ პირველ რიგში თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ყურადღებას მიაქცევს მსგავს სამართლებრივ დავაზე საქმე ბს-367-363(კ12), გადაწყვეტილების თარიღი 28.02.2013 წ/ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, რომლის თანახმად „ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ“

სასამართლო განმარტავს, უნდა აღინიშნოს, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N- ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატამ ანალოგიურ საქმეებზე (მათ შორის ზემოთ მოყვანილ გადაწყვეტილებებში) არაერთხელ განმარტა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურსამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. N--- ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. იმავე კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების

გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ნორმებისა და ზემოთმოყვანილი მსჯელობის გათვალისწინებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის ის გადაწყვეტილებები, რომლითაც დგინდება ი-----
-----ვას მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები 43-----)
სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობა, რეგისტრაციის პერიოდის მიუხედავად. (ეს აქტებია: რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები N-----
----- საკადასტრო კოდზე 4-----, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები - 8-----
,საკადასტრო კოდზე 4-----), რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები N-----
----- საკადასტრო კოდზე 4----- და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები N-----) საკადასტრო კოდზე 4----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს სადავო საკითხებთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

სასამართლოს განმარტებით, რაც შეეხება კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებს, მათი ბათილობის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს და დასახელებული კოდექსის 185-ე მუხლის დანაწესებით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე N-----), როცა პირი იძენს რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებლისგან ქონებას, არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მისი მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს მისი კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი გარემოებების არსებობას. ამდენად, შემძენის არაკეთილსინდისიერების მტკიცების ტვირთი შემძენის მოწინააღმდეგე მხარეს აწევს და არა შემძენს.

სასამართლოს დასკვნით, მოსარჩელეს ასევე უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის

დაკმაყოფილებაზე კერძო სამართლის იურიდიული პირების (მესაკუთრეების) მონაცემებთან ზედდების გამო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების და ამ საკითხზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებების ბათილობის მოთხოვნაზე, რაც თავის მხრივ გამოიწვევს წარდგენილი ნაბაზების საფუძველზე ი-----ვას საკუთრების რეგისტრაციის (დაზუსტების) შესაძლებლობას.

3.სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივრები წარადგინეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, რომლებმაც სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ი-----ვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

შეგებებული სააპელაციო საჩივარი წარადგინა ი-----ვამ რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

აპელანტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ ეთანხმება ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს დასკვნას და აღნიშნავს, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევა საქმეში არსებული მასალები, დადგენილად მიჩნეულმა გარემოებებმა არ ჰპოვეს დადასტურება შესაბამისი მტკიცებულებებით და საქმეში შეკრებილ მტკიცებულებებს არ მიეცა ობიექტური შეფასება, სასამართლოს დასკვნები მიაჩნია სრულიად დაუსაბუთებლად როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ამასთან აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, სასამართლომ არასწორად შეფასა საქმის გარემოებები და ასევე არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც შედეგად მოჰყვა ის, რომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა ის ნორმები რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, კერძოდ: საქმის განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად არ

გამოიკვლია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეულმა გარემოებებმა არ ჰპოვეს დადასტურება შესაბამისი მტკიცებულებებით, ხოლო საქმეში შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება. შესაბამისად მიიჩნევა, რომ სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც სამართლებრივი ისე ფაქტობრივი თვალსაზრისითაც.

ი-----ვას შეგებებული სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ი-----ვა არ ეთანხმება რაიონული სასამართლოს დასკვნას და აღნიშნავს, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, კერძოდ: გადაწყვეტილებით რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილი არ ეფუძვნებოდა სასამართლო სხდომაზე განხილული მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვის შედეგად გამოტანილ დასკვნას, სასამართლოს მიერ ობიექტურად არ იქნა შეფასებული საქმეში არსებული მტკიცებულებები და ახსნა - განმარტებები. სასამართლომ სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის ნაწილში გადაწყვეტილება გამოიტანა სამართლის ნორმათა დარღვევით და არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით მხარეთა პოზიცია:

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს მათ სააპელაციო საჩივრებს. ი-----ვას წარმომადგენელი ბ-----იც ასევე დაეთანხმა შეგებებულ სააპელაციო საჩივარს.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევა, რომ უნდა გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო ი-----ვას შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. მითითებული კოდექსის 285-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

უძრავი ქონების 2007 წლის 07 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ზუგდიდის რაიონის სოფელ გ-----ი მდებარე 1,45 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კ-----ამ შეიძინა ზ-----გან და დაირეგისტრირა 2008 წლის 21 ივლისს ს-----5.

უძრავი ქონების ნასყიდობის 2009 წლის 06 მაისის ხელშეკრულებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი კ-----ასაგან შეიძინა ი-----ვამ და საკუთრების უფლებით დაუზუსტებელი მონაცემებით იმავე დღეს დაირეგისტრირა ს-----5.

უძრავი ქონების ნასყიდობის 2009 წლის 15 მაისის ხელშეკრულებით ი-----ვამ კ-----ასაგან შეიძინა ზუგდიდის რაიონის სოფელ განმუხურის ტერიტორიაზე მდებარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 4881 კვ.მეტრი, რაც იმავე დღეს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით აღირიცხა, როგორც მისი საკუთრების უფლება ს-----.

2014 წლის 19 აგვისტოს ი-----ვას (პირადი ნომერი 51----- წარმომადგენელმა ბ-----მა (პირადი ნომერი 1-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N----- სარეგისტრაციო განცხადება, თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად, რომლითაც უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით - 43-----, მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 25 აგვისტოს N-----3

გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან (საკადასტრო კოდი - 4----- და 4-----) შესაბამისად მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 25 სექტემბერს N-----4 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2014 წლის 19 აგვისტოს ი-----ვას (პირადი ნომერი 51----- წარმომადგენელმა ბ-----მა (პირადი ნომერი 1-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა N----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად, რომლითაც უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით - 4----- მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 25 აგვისტოს N-----3 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან (საკადასტრო კოდი - 4----- 0 და 4-----) შესაბამისად მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2014 წლის 25 სექტემბერს N-----04 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

ი-----ვამ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გაასაჩივრა სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები და მოქმედებები, თუმცა საბოლოოდ მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა.

ი-----ვას მიერ რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების სარეგისტრაციოდ განცხადებების წარდგენისა და მასზე გადაწყვეტილებების გამოტანის მომენტისთვის საჯარო რეესტრში 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა სახელმწიფო, 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა სახელმწიფო, 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის

მესაკუთრეა შ-----“ (2012 წლის 9 სექტემბრიდან) 4-----.საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა შ-----” (2012 წლის 15 აგვისტოდან).

შ-----“-ს საკუთრებაში 4-----. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთისა და შ-----ს“ საკუთრებაში 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების წინა მესაკუთრეა სახელმწიფო.

სახელმწიფოს საკუთრებაში ყველა ზემოთაღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველია სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართვები და თანდართული აზომვითი ნახაზები. სახელმწიფოს უფლების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების შედგენისა და საჯარო რეესტრისთვის მიმართვის დროისთვის უკვე რეგისტრირებულია ი-----ვას საკუთრების უფლება, თუმცა დაუზუსტებელი მონაცემებით (იმ წესების შესაბამისად, რაც რეგისტრაციის განხორციელების დროისათვის მოქმედებდა).

სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციისას ი-----ვას რეგისტრირებული უფლებების მონაცემებთან ზედდება არ დაფიქსირებულა, რის გამოც სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა შეუფერხებლად. სახელმწიფოს უფლების პირველადი რეგისტრაცია მოხდა იმთავითვე დაზუსტებული მონაცემებით, ანუ ადრე ეს უფლება არ ყოფილა საჯარო რეესტრში დაცული დაუზუსტებელი მონაცემებით.

ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი ქ. ზუგდიდის რაიონის სოფელ გ-----ი მდებარე მიწის ნაკვეთები გადაფარვას ახდენენ შემდეგ მიწის ნაკვეთებზე: ს/კ N-3----- მიწის ნაკვეთი ახდენს ზედდებას შ-----“-ს საკუთრებაში არსებულ ს/კ N-----.მიწის ნაკვეთზე 4342.60 კვ.მ-ზე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ს/კ N----- მიწის ნაკვეთზე - 2,46 კვ.მ-ზე, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ს/კ N-3.2-----.მიწის ნაკვეთზე - 535,88 კვ/მ-ზე.

ს/კ N----- მიწის ნაკვეთი ახდენს ზედდებას შ-----“-ს საკუთრებაში არსებულ ს/კ N----- მიწის ნაკვეთზე 111, 27 კვ.მ-ზე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ს/კ N-3.2----- მიწის ნაკვეთზე - 5157,61 კვ.მ-ზე და 96,25 კვ.მ-ზე (ორ ადგილას), ხოლო შ-----ის მ-----.

ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი, საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი (ბეჭედ დასმული) კ-----ას მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული (2008 წლის 14 ივლისს მომზადებული 1,45 ჰა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, საზღვრები და კონფიგურაცია ძირითადად შეესაბამება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის

ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 06 ივნისს გაცემული N----- დასკვნის N-დანართში მითითებულ ს-----5 მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

ექსპერტიზისათვის წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი (ბეჭედ დასმული) კ-----ას მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული (2008 წლის 16 მარტს მომზადებული 0,49 ჰა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, საზღვრები და კონფიგურაცია ძირითადად შეესაბამება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 06 ივნისს გაცემული N----- დასკვნის N-დანართში მითითებულ ს----- მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეებიც არ ხდიან სადაოდ იმ გარემოებას, რომ ი-----ვამ 2009 წლის 06 მაისს და 2009 წლის 15 მაისს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე საკუთრებაში მიიღო და საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით დაარეგისტრირა მიწის ნაკვეთები, მდებარე ზუგდიდის რაიონის სოფელ გ-----ი. ისიც უდაოა, რომ კერძო პირების მიერ (მიწის ნაკვეთების გამყიდველები) აღნიშნული მიწის ნაკვეთები სისტემური სახით რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით პალატა აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის 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. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აგრეთვე მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხდება ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს 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. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

პალატა ი-----ვას სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებისა და სახელმწიფოს სახელზე დაუზუსტებული სახით რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის საკითხის დადგენასთან დაკავშირებით ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ამ საკითხის დადგენის თვალსაზრისით პრიორიტეტული მნიშვნელობა უნდა მიენიჭოს ისეთ მტკიცებულებებს, როგორიცაა ექსპერტის დასკვნა და საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული

ინფორმაცია ზედდებასთან დაკავშირებით, ასევე ამ გარემოების დასამტკიცებლად საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე შეიძლება გამოყენებული იქნეს მოწმეთა ჩვენებები და სხვა სახის წერილობითი მტკიცებულებები.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნაგანმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავ კოდექსის 103-ე მუხლის შესაბამისად მხარეები თვითონ არიან ვალდებული წარუდგინონ მტკიცებულებები სასამართლოს.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს რა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების სპეციფიკას, ხაზს უსვამს იმ მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისათვის მახასიათებელი ინკვიზიციურობის ელემენტი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის დებულებიდან გამომდინარე, არ გამორიცხავს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვის სავალდებულობას, რის საფუძველზეც, თითოეული მხარე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი მოთხოვნები, უარყოს ან გააქარწყლოს მეორე მხარის მიერ წარმოდგენილი მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

პალატა განმარტავს, რომ მტკიცების პროცესი მოიცავს მხარეთა მიერ მტკიცებულებათა შეგროვებას და სასამართლოში წარდგენას. მხარე უფლებამოსილი და ვალდებულია თვითონვე დაამტკიცოს მის მიერ მითითებული გარემოებები. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა პირდაპირ და არსებით გავლენას ახდენს დავაზე და შესაბამისად, განაპირობებს სასამართლო გადაწყვეტილების შინაარსს. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები ეკისრება იმ მხარეს, რომელსაც ამ

ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე – მოპასუხე სუბიექტზე. პალატას მიაჩნია, რომ მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება არც ერთ შემთხვევაში არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება მის მიერვე მითითებული გარემოებების დასაბუთების ვალდებულებისაგან, ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმესთან დაკავშირებით საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურებულია მიწის ნაკვეთების იდენტურობა, კერძოდ: **ა)** საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი კ-----ას მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული (2008 წლის 14 ივლისს მომზადებული 1,45ჰა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, საზღვრები და კონფიგურაცია ძირითადადა შეესაბამება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 06 ივნისს გაცემული N----- დასკვნის N- დანართში მითითებულ ს-----5 მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. **ბ)** საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი კ-----ას მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული (2008 წლის 16 მარტს მომზადებული 0,49ჰა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, საზღვრები და კონფიგურაცია ძირითადადა შეესაბამება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2016 წლის 06 ივნისს გაცემული N----- დასკვნის N- დანართში მითითებულ ს----- მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

სააპელაციო პალატა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელმწიფოებრივი უფლებების ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ

ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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. ამასთან საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისთვის. ამდენად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია, რაც საქმის მასალებით დასტურდება. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება. ერთ-ერთი მათგანის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრირებამ გამორიცხა შემდგომში მეორე პირის მიერ წარდგენილი დაზუსტებული მონაცემების დარეგისტრირება. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ი-----ვას რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ხელყოფილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სახელმწიფოს მიმართვის საფუძველზე, რომელმაც დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება იმ პირობებში, როდესაც ი-----ვას რეგისტრირებული საკუთრების უფლება 2009 წელს უკვე არსებობდა, რასაც თავად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელიც ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოში მიცემულ ახსნა-განმარტებაშიც.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის თანახმად სახელმწიფო ქონება განმარტებული იყო როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ სახელმწიფოს საკუთრებას არ წარმოადგენს კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

ამდენად პალატა ასკვნის, საქმის მასალების მიხედვით დასტურდება ის გარემოება, რომ რეგისტრაციის მომენტისათვის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთები შემდეგი საკადასტრო კოდებით 4----- (2,46 კვ.მეტრის ფარგლებში) და 43.2----- (535,88 კვ.მეტრის ფარგლებში) ზედდებაში მოვიდა იმედა ხარჩილავას სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით 43----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ხოლო 4----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (5157,61 კვ.მ. და 96,25 კვ.მეტრის ფარგლებში) ასევე ზედდებაში მოვიდა ი-----ვას სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, რაც სამართლებრივად გამორიცხავდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული გარემოება კი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრების უარყოფის საფუძველია.

კერძო სამართლის იურიდიული პირების შ-----“-ს 43----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და შ----- -----“-ის სახელზე 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სადაო მიწის ნაკვეთები ასევე ზედდებაშია ი-----ვას სახელზე 4----- და 4----- შ-----“-ს (4342,60 კვ.მეტრის და 111,27 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის ფარგლებში). იმედა ხარჩილავას სახელზე 4----- საკადასტრო კოდით დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია შ----- -----“-ის სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებთან (9134,84 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფარგლებში), შესაბამისად ამ ნაწილში უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება რომლითაც სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის N-----; 2011 წლის 27 აპრილის N----- 2011 წლის 28 დეკემბრის N-----; 2012 წლის 14 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებები (საკადასტრო კოდზე 4-----), ი-----ვას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდით 4-----.) ზედების ნაწილში; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 ივლისის N----- 2012 წლის 26 ივლისის N----- გადაწყვეტილებები (საკადასტრო კოდზე 4-----), ი-----ვას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი 43-----) ზედების ნაწილში. რადგან

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცავს კეთილსინდისიერ შემძენს და დასახელებული კოდექსის 185-ე მუხლის დანაწესებით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. განსახილველ შემთხვევაში უძრავი ქონების სახელმწიფოდან კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის (მესამე პირებზე) გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის პირობებში - კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის შედეგად (რომელთა კანონიერება სასამართლოს განსჯის საგანი არ გამხდარა), შესაბამისად პალატა ეთანხმება ამ მიმართებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განვითარებულ მსჯელობას (კეთილსინდისიერი შემძენი პირის მიმართებაში).

პალატა მიუთითებს, რომ დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე N-----), როცა პირი იძენს რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული გამსხვისებლისგან ქონებას, არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიიჩნევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მისი მოწინააღმდეგე მხარე დაამტკიცებს მისი კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი გარემოებების არსებობას. ამდენად, შემძენის არაკეთილსინდისიერების მტკიცების ტვირთი შემძენის მოწინააღმდეგე მხარეს აწევს და არა შემძენს.

პალატა განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავადაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუმცა თავადაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების შემძენზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

აღნიშნულ ნორმაზე მითითებით პალატა მიიჩნევს, რომ ი-----ვას შეგებული სააპელაციო როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ი-----ვას შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 20 ნოემბრის N-----; 2011 წლის 27 აპრილის N----- 2011 წლის 28 დეკემბრის N-----; 2012 წლის 14 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილებები (საკადასტრო კოდზე 4-----), ი-----
-----ვას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი 4-----
----.)ზედების ნაწილში;
(სარეზოლუციო ნაწილის 2.1 პუნქტი)
4. გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 26 ივლისის N----- 2012 წლის 26 ივლისის N----- გადაწყვეტილებები (საკადასტრო კოდზე 4-----), ი-----
-----ვას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი 43-----
-) ზედების ნაწილში;
(სარეზოლუციო ნაწილი 2.4 პუნქტი)
5. სარჩელი ზემოთ ჩამოთვლილი გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს;
6. დანარჩენ ნაწილში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
7. აპელანტები გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
8. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი