

საქმე № 210310015739333

საქმე №3ბ/775-16



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

4 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

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

**აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო**

წარმომადგენელი - მ-----ი

**შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მოსარჩელე) - ვ----- დ-----
-----**

წარმომადგენელი - გ-----ძე

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო**

წარმომადგენელი - სა-----ძე

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახური**

წარმომადგენელი - გ-----ი

**მესამე პირი - საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის
სამინისტროს სსიპ დაცული ტერიტორიების სააგენტო**

წარმომადგენელი - თ-----

მესამე პირი - შპს „მ-----ი“

წარმომადგენელი - თ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

1.2. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ვ----- დ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 06 ივლისს N----- მიმართვა მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე, რომელიც გახდა საფუძველი სახელმწიფო საკუთრებად 9384897.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისა საკადასტრო კოდზე 5-----, ასევე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 22 ივლისს N1----- მიმართვა მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე ცვლილებებისა, რომელიც გახდა საფუძველი სახელმწიფო საკუთრებად 4293110.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისა საკადასტრო კოდზე 5-----, იმ ნაწილში, რომლითაც გადაფარულია ვ----- დ-----ს საკუთრება (სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N5-----); სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 07 ივლისს

გადაწყვეტილება N8----- და 28.07.2010 წლის გადაწყვეტილება N-----
(მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 5----- იმ ნაწილში, რომლითაც
ვ----- დ-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი (სოფელ ა-----
მდებარე 159 ჰა მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N5-----)
დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სახელზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის
მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ,
კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ვ----- დ-----ს საკუთრებაზე
სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა, მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N5-----
----- რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დ-----ოს რაიონის გამგეობის 29.12.1999 წლის N72 დადგენილებით
დამტკიცებულ იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით
გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის 02.12.1999 წლის სხდომის ოქმი N34 ვ-----
დ-----სათვის 159 ჰა საძოვარის გადაცემის თაობაზე.

3.2. 2006 წლის 25 აგვისტოს დ-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და
ვ----- დ-----ს შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის იჯარის ხელშეკრულება N9-----, რომლის საფუძველზე ვ----- დ-----ს
იჯარით გადაეცა დ-----ოს რაიონის სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა
საძოვარი 10 წლის ვადით.

3.3. სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო
სამმართველოს უფროსის 09.07.2007 წლის ბრძანების საფუძველზე, მიწისა და
სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N--- ოქმით, ვ----- დ-----
მა შეიძინა დ-----ოს რაიონის სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა
საძოვარი, საკადასტრო კოდი N5-----. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე
ხსენებული ოქმის საფუძველზე რეგისტრირებულ იქნა ვ----- დ-----ს
საკუთრების უფლება, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 13.07.2007 წელი.

3.4. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს
სარეგისტრაციო სამსახურის 07.07.2010 წლის N8----- გადაწყვეტილებით,
დ-----ოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთზე, დაზუსტებული ფართობი 9384897.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N5-----
----, რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების

სამინისტროს 06.07.2010 წლის N----- მიმართვა, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 07.07.2010 წელი.

3.5. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 22.07.2010 წლის N1----- მიმართვის საფუძველზე, დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 28.07.2010 წლის N----- გადაწყვეტილებით დ-----ომი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N5-----, განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

3.6. საქართველოს მთავრობის 23.08.2010 წლის N1--- განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და შპს „მ-----ს“ შორის 27.10.2010 წელს გაფორმდა უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „მ-----ს“ უსასყიდლო სარგებლობის უფლებით გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი N5-----. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, დღეის მდგომარეობით, უზუფრუქტის ხელშეკრულება რეგისტრირებული არ არის.

3.7. დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 31.03.2011 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დ-----ომი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართობი 4293110.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N5-----, განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

3.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 13.02.2015წ. №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით, რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების არსებობის გამო. კერძოდ, ვ----- დ-----ს განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ზედდებაა დაცული ტერიტორიების მონაცემებთან და წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

3.9. 2014 წლის 12 სექტემბრის ოქმით დგინდება, რომ ვ----- დ-----ს განცხადების საფუძველზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს კახეთის მომსახურების ცენტრის უფროსმა სპეციალისტმა ნ----- ვ-----მ და დ-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მუნიციპალური ქონების მართვის განყოფილების უფროსმა გ-----ი ა-----მა მოახდინეს დ-----

-ოში, სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საძოვარი) ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება. მიწის ნაკვეთს ჩრდილო-აღმოსავლეთით და სამხრეთ-აღმოსავლეთით ესაზღვრება ჭ-----ას ალკვეთილის მეურნეობა, სამხრეთ-დასავლეთით დ-----ს მთის წყალსაცავი, ხოლო ჩრდილო-დასავლეთით ფ----- ალადაშვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ ტერიტორიაზე ვ----- დ----- ეწევა მესაქონლეობას.

3.10. ვ----- დ-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება ზედდება საჯარო რეესტრში არსებულ რეგისტრირებულ მონაცემებთან, კერძოდ, საკადასტრო კოდი 5-----, მესაკუთრე - სახელმწიფო.

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე. მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან, ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანხმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ სადავო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დ-----ოს

რაიონის სოფელ ა-----ს ტერიტორიაზე, მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N5-----. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლიდან რეგისტრირებულია მოსარჩელე ვ----- დ-----ს საკუთრების უფლება, საფუძველი - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 09.07.2007 წლის მიწის და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №-----. ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადგინდა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, ვ----- დ-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები არ შეესაბამება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 5-----, საზღვრებს და ადგილი აქვს საკადასტრო მონაცემების ზედდებას, რის საფუძველზეც ვ----- დ-----ს უარი ეთქვა დაზუსტებული საზღვრებზე რეგისტრაციაზე.

ასევე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია დ-----ოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ის ტერიტორიაზე მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 5-----) სამართლებრივი მდგომარეობა, ხომ არ იმყოფებოდა მიწის ნაკვეთის ნაწილი კერძო სამართლის სუბიექტების სარგებლობას ან საკუთრებაში, როდესაც მან სადავო ადმინისტრაციული აქტით დაარეგისტრირა უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 5-----, სახელმწიფო საკუთრებაში. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 1----- და 1----- წერილებს, რომელიც მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა, არ ერთვოდა რეგისტრაციის საფუძველად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული წარსადგენი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ასევე დადგენილია, რომ როდესაც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 6.07.2010 წლის N----- და 22.07.2010 წლის N1----- ადმინისტრაციული აქტით მოითხოვა რეგისტრაცია სადავო ქონებაზე, არ გამოიკვლია ის ფაქტი, რომ აღნიშნული ქონების ნაწილი უკვე განკარგული იყო და საკუთრების უფლებით გადაცემული ჰქონდა ვ----- დ-----ს.

მოცემულ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობისა და საფუძვლიანობის ამსახველი გარემოებების მითითება და ამ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარმოდგენა, რაც სადავო ადმინისტრაციულ აქტებთან მიმართებაში ვერ იქნა წარმოდგენილი.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა განმარტება სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ ვ----- დ-----ს მიერ დარღვეულ იქნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გასაჩივრების ვადები.

4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

4.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტზე მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 06.07.2010 წლის N----- და 22.07.2010 წლის N1----- წერილები, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 07.07.2010 წლის N8----- და 28.07.2010 წლის N----- გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

4.2. სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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

ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი 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.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 26-ე მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები. ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით

გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტით, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის შედეგად დადგენილია, რომ ვ----- დ-----ს საკუთრების უფლება სადავო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დასტურდება სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 09.07.2007 წელს გაცემული მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №---- ოქმითა და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ. ასევე, გასათვალისწინებელია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც შეიცავს მიწის საკადასტრო მონაცემებს, ფართობის, საზღვრებისა და მდებარეობის მითითებით, რომელიც თან ერთვოდა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ 09.07.2007 წელს გაცემულ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №---- ოქმს, რომელიც თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრებად, შემდგომში კი - ვ----- დ-----ს საკუთრებად.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 07.07.2010 წლის N8----- და 28.07.2010 წლის N----- გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 06.07.2010 წლის N----- და 22.07.2010 წლის N1----- წერილები, რომლებითაც მოთხოვნილია წერილზე თანდართულ საკადასტრო

აზომვით ნახაზზე მითითებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (პირუტყვის გადასარეკი ტრასები) სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, თუმცა დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი 5-----, დარეგისტრირდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს აღნიშნულ წერილს, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გარდა, რომელიც ასახავს უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს, არ ერთვოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული რეგისტრაციისათვის აუცილებელი - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010 წლის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის, ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ჰქონდა იმის შესაძლებლობა და ვალდებულებაც იყო, გამოეკვლია დ-----ოს რაიონის სოფელ ა----- მდებარე ვ----- დ-----ზე არსებული 159 ჰა მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, როდესაც სწორედ სახელმწიფოს მიერ იქნა გადაცემული აღნიშნული ფართობი მოსარჩელისათვის. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად, საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. საყურადღებოა, რომ თვით ეკონომიკის განვითარების სამინისტროს მიერ მოხდა ვ----- დ-----ზე 159 ჰა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა და მასთან ინახებოდა აღნიშნული ინფორმაცია. შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 06.07.2010 წლის N----- და 22.07.2010 წლის N1----- ადმინისტრაციული აქტით ფაქტობრივად განიკარგა ვ----- დ-----ს საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილი.

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, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010 წლის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 30-ე მუხლის მიხედვით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე

პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემები ხომ არ იყო წინააღმდეგობაში არა მხოლოდ ელექტრონული სისტემით აღრიცხულ მონაცემებთან, არამედ მატერიალური სახით არსებულ და აღრიცხულ მონაცემებთან, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება, რომელიც გამოვლინდა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოსარჩელემ მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

4.3. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“ განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. ამავე ინსტრუქციის მე-2 მუხლის თანახმად, ინსტრუქციის მიზანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრა, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, საჯარო ინფორმაციისა და საკადასტრო მონაცემების შემცველი დოკუმენტების შინაარსის, ფორმებისა და ტექნიკური პირობების დადგენა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ადმინისტრაციული წარმოებებისა და ინფორმაციის გაცემის რეგულირება.

ზემოაღნიშნული ინსტრუქციის მე-10 მუხლი არეგულირებს ინფორმაციის გაცემას ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან. შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოში დაცულია რეგისტრირებული მონაცემები და იგი უზრუნველყოფს მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებისა და სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ისე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი.

4.4. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იმ ნაწილში, რომლითაც გადაფარულია ვ----- დ-----ს საკუთრება (სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა საძოვარი, მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N5-----) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ვ----- დ-----ს საკუთრებაზე სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა საძოვარი, მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N5-----, რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

5.1. საქართველოს ეკონომიკსა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე და 312-ე მუხლებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“, „ზ“ და „კ“ ქვეპუნქტებზე, მე-5 მუხლზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის, როგორც მარეგისტრირებული ორგანოს როლი და ფუნქცია გულისხმობს, სარეგისტრაციო დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, კანონის შესაბამისად მოხდეს პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთზე მიმართვის შემდგენი ადმინისტრაციული ორგანო ვერ დაადგენდა, იყო თუ არა სადავო უძრავ ქონებაზე სხვა პირთა საკუთრების უფლება რეგისტრირებული, რაზეც მეტყველებს თვით სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება.

აპელანტი დამატებით მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, მე-2 პუნქტზე და მიჩნევს, რომ პირუტყვის გადასარევი ტრასა მოქცეულია მართვის განსაკუთრებულ რეჟიმში და მასზე სახელმწიფოს გარდა, სხვა ნებისმიერი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შეზღუდულია, ასეთი კატეგორიის მიწების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელებისას, რაზეც ქონების მმართველის წარდგინებით გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა. ამდენად, სახელმწიფო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საკანონმდებლო რეგულირების ტერიტორიის საზღვრებში და სახელმწიფოსავე შეზღუდული აქვს ამ ტერიტორიის განკარგვის (პრივატიზების) უფლებამოსილება, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

5.2. ვ----- დ-----ს შეგებებული სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს. იგი განმარტავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი 1999 წლის დეკემბრიდან ჰქონდა იჯარით გადაცემული, ხოლო 2007 წლის 6 ივლისს - შეისყიდა კანონით დადგენილი წესით და დარეგისტრირდა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. ამონაწერში აღნიშნულია, რომ N---- ოქმით ვ----- დ-----ს გადაეცა დაზუსტებული ფართობი. აღსანიშნავია, რომ დ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს გააჩნდა საიჯარო ხელშეკრულებაც იმ მიწის ნაკვეთისა, რომელიც შეიძინა ვ----- დ-----მა, შესაბამისად, ცნობილი იყო ნაკვეთის სრული საკადასტრო მონაცემები.

საჩივრის ავტორის მოსაზრებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უნდა დაეშვა ერთი მიწის ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება მასზე სხვისი უფლების რეგისტრაციას გამორიცხავს. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის მიმართაც მხარეს გააჩნია კანონიერი ნდობა. როდესაც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ძალაშია, თუმცაღა რეგისტრირებულ მესაკუთრეს არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, აღნიშნული ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, არ არსებობს საკუთრების უფლება მისი ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. ასეთ ვითარებაში, საჩივრის ავტორის ქონების ნაწილი გამოუყენებელი ხდება და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილების მიხედვით, საქმეზე „სპორონგი ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“, ფაქტობრივად ჩამორთმეულად შეიძლება ჩაითვალოს, რამეთუ ქონების ფლობის უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, მაგრამ მისი სარგებლობა შეუძლებელი ან მნიშვნელოვნად გართულებულია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, ვ----- დ-----ს განმარტავს, რომ ერთსა და იმავე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენციისას უპირატესობა ენიჭება ქრონოლოგიურად უფრო ადრე რეგისტრირებულს. სადავო რეგისტრაციამდე დაინტერესებული პირის არსებობის დადგენა და მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა ასევე შესაძლებელი იყო. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის N800 და 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებებით დამტკიცებული

ინსტრუქციების 48.5 და 27-ე მუხლები ითვალისწინებენ დაინტერესებული პირის ხელმოწერას ახალ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, რასაც დაინტერესებული პირისათვის ახალი საკადასტრო მონაცემების შეტყობინების მნიშვნელობა აქვს. აღნიშნულს სადავო შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია, უფრო მეტიც, ნახაზი შედგენილია ინსტრუქციების მოთხოვნათა უგულებელყოფით და მათზე არაა მითითებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები.

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი, საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე მითითებით, აღნიშნავს, რომ მის სამართლებრივ ინტერესს წარმოადგენს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ წინაპირობას და ლახავს მესაკუთრის უფლებებს. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ მიმართვის წარდგენამდე, უნდა მომხდარიყო საქმის გარემოებების გამოკვლევა. სამინისტროს შეეძლო გაერკვია სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ დაინტერესებული პირის ვინაობა როგორც საჯარო რეესტრის, ისე სამინისტროს დ-----ოს რაიონის სტრუქტურული ერთეულის მეშვეობით, სადაც ინახება რაიონის ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების რუკები შესაბამისი აღნიშვნებით. ვ----- დ----- მიიჩნევს რომ დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მოთხოვნები, მაგრამ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას იძლევა.

6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარსა და შეგებებულ სააპელაციო საჩივარში 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 სიღნაღის რაიონული სასამართლოს შეფასებებსა 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, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორმა შეგებებულ სააპელაციო საჩივარში 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 აპელანტი და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი 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 საჩივრის ავტორის შეფასებები.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს ვ----- დ-----სა და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთა ზედდების საკითხი. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნათა ფარგლებში, უნდა შემოწმდეს სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციებისა და უფლების დამდგენი

დოკუმენტების კანონიერება.

დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 9 ივლისის ბრძანების საფუძველზე, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N--- - ოქმით, ვ----- დ-----მა შეიძინა დ-----ოს რაიონის სოფელ ა----- მდებარე 159 ჰა საძოვარი, საკადასტრო კოდი N5----- . შედეგად, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2007 წლის 13 ივლისს რეგისტრირებულ იქნა ვ----- დ-----ს საკუთრების უფლება. ამასთანავე, საჯარო რეესტრიდან 2007 წლის 13 ივლისის ამონაწერის შესაბამისად, 159 ჰა მიწის ნაკვეთი არის დაზუსტებული მონაცემებით აღრიცხული (ტ. 1, ს.ფ. 27)

პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. „საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი“. (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის N 1/51 გადაწყვეტილება). მითითებულ ნორმათა საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით. საკუთრების უფლება ვლინდება პირის უფლებაში, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის სახელზე კონკრეტული უძრავი ქონების რეგისტრაცია უკვე წარმოშობს საკუთრების უფლების დაცვისა და პატივისცემის ვალდებულებას, რაც გამორიცხავს კონკრეტული პირის საკუთრებაში არსებულ ობიექტზე საკუთრების უფლების ორი პარალელური რეგისტრაციის არსებობას. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 13 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც შეჩერდა ვ----- დ-----ს განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ ვ----- დ-----ს განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილი და გამოვლენილია ზედდება შპს ვ----- დ-----ს უძრავ ქონებაზე. ამასთანავე, ზედდება გამოწვეულია უძრავ ნივთზე მოგვიანებით განხორციელებული რეგისტრაციებით. კერძოდ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 7 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით, დ-----ოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული ფართობი 9384897.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N5-----, რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 6 ივლისის N----- მიმართვა. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 22 ივლისის N1----- მიმართვის საფუძველზე კი, დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 28 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით დ-----ოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი N5-----, განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. ასევე, დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 31 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილებით დ-----ოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართობი 4293110.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი N5-----, განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატა, პირველ ყოვლისა, აღნიშნავს, რომ თავდაპირველად საჯარო რეესტრში სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა განხორციელდა ვ----- დ-----ს სახელზე. გასაჩივრებული რეგისტრაციები კი განხორციელებულია მოგვიანებით. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის სახელზე რეგისტრაცია იყო ძალაში, კერძოდ, რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, დაუშვებელია, რომ მოხდეს იმავე ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. ასეთი რეგისტრაციის განხორციელების პირობებში კი, უპირატესობა ენიჭება

თავდაპირველ რეგისტრაციას, რომელიც ყოველ შემდგომ რეგისტრაციას, რომელიც არ არის თანხვედრაში მესაკუთრის უფლებასთან, არ გამომდინარეობს თავდაპირველი მესაკუთრის ნების გამოვლენის შედეგად საკუთრების უფლების გადასვლიდან, უკანონოდ აქცევს. ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი და მე-4 ნაწილების თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-367-363(კ-12)). საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. 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.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახური სადავო

რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა დაედგინა. 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, თუმცა სარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, მარეგისტრირებელ ორგანოს სახელმწიფოს საკუთრებად მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია მოცემულ ნაკვეთებზე სხვა პირის საკუთრების უფლების არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტებთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებსა და ამონაწერებთან, 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. საგულისხმოა, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებზე წვდომა ასევე აქვს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ამასთანავე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 27-ე მუხლი ითვალისწინებს დაინტერესებული პირის ხელმოწერას ახალ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, ხელმოწერას აქვს არა ნახაზის სანქციონირების, არამედ დაინტერესებული პირისათვის ახალი საკადასტრო მონაცემების შედგენის შეტყობის მნიშვნელობა. სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მასალებში არსებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე ასეთი დაინტერესებული პირების ხელმოწერები არ მოიპოვება, რაც დამატებით ადასტურებს დაინტერესებული პირის ჩართვის და შესაბამისად, საქმის გარემოებების შესწავლის გარეშე სადავო აქტების გამოცემას. მით უფრო, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სადავო რეგისტრაციების საფუძველი გახდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2010 წლის 6 ივლისის №1----- და 2010 წლის 22 ივლისის №1----- მიმართვები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის

სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მართალია, ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებად კონკრეტული ქონების დარეგისტრირების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირს, მაგრამ აღნიშნული მოთხოვნა არ უნდა იყოს მიმართებული სხვის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე. კონკრეტულ შემთხვევაში კი, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართვების წარდგენამდე სადავო ქონების მიმართ სხვა პირთა საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი არ შეუსწავლია.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომლებიც ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

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 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევებისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაცია განხორციელებულია ზემოაღნიშნული მოთხოვნების დარღვევით. ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და არ შეუსწავლია სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ კერძო საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი, რაც უკავშირდება ერთი მხრივ, სხვისი საკუთრების უფლების ობიექტზე უსაფუძვლოდ და უკანონოდ ახალი რეგისტრაციის განხორციელების გამორიცხვას, მეორე მხრივ კი, ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის წესების დაცვას, რომელიც ითვალისწინებს დაინტერესებულ პირთა უფლებების დაცვის ვალდებულებას. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარე – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება. ამავე კოდექსის მე-13 მუხლი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამოჩვენის ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, 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.

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. ამავე მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების გამოკვლევის, შესწავლისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, კერძოდ, სადავო რეგისტრაციების განხორციელებამდე არ არის განასზღვრული კერძო საკუთრებაში არსებული ობიექტის გადაფარვის ფაქტი, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად ცნო ბათილად სადავო აქტები. რაც შეეხება საკითხის დამატებით გამოკვლევას, ვინაიდან უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ, ასევე, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართვები უპირობოდ და ავტომატურად არ წარმოშობს მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს, არამედ სარეგისტრაციო სამსახურმა ჯერ მოთხოვნილ ქონებაზე სხვა პირთა უფლებების არსებობა უნდა გამორიცხოს, ასევე, სწორია სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შესახებ. კერძოდ, ახალ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი უნდა იქნეს ჩართული, მიეცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და დადგინდეს მიწის ნაკვეთთა გადაფარვის საკითხი. ვინაიდან საკითხი დამატებით კვლევას საჭიროებს, არ არსებობს შეგებებული საპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

რაც შეეხება აპელანტის მითითებას „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომ პირუტყვის გადასარეკი ტრასა მოქცეულია მართვის განსაკუთრებულ რეჟიმში და მასზე სახელმწიფოს გარდა, სხვა ნებისმიერი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შეზღუდულია, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ვ----- დ-----ს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებასა და ამოქმედებამდე (2010 წ.). სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, ნორმატიულ აქტს უკუძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის დადგენილი ამ ნორმატიული აქტით. ნორმატიულ აქტს, რომელიც ადგენს ან ამძიმებს პასუხისმგებლობას, უკუძალა არა აქვს. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 ივლისის განჩინებაზე (საქმე №ბს-698-691(კ-16), რომელშიც „საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო წესის თანახმად, კანონის მოქმედების ძალა შემოფარგლულია კანონის გამოქვეყნებისა და გაუქმების პერიოდით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი არ გამოიყენება: 1) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც განხორციელდა მის გამოცემამდე და 2) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც დადგა მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ; ორივე შემთხვევა წარმოადგენს უმაღლესი იურიდიული პრინციპის ორ მხარეს: განსახილველ ფაქტებთან დაკავშირებით სასამართლო გამოიყენებს იმ კანონს, რომლის მოქმედების პირობებში ამ ფაქტებს ჰქონდა ადგილი.“ ამასთან, „საქართველოს უზენაეს სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაში აქვს განმარტებული, რომ კანონის შეფარდებისას სასამართლო იყენებს ფაქტობრივი გარემოებების ხდომილებისას არსებულ კანონს და არა საკითხის გადაწყვეტისას მოქმედ კანონს (საქმე #ბს-1013-599(კ-05); საქმე #ბს-672-658(კ-12); საქმე #ბს-618-606(კ-12); საქმე #ბს-849-831(კ-12); საქმე #ბს-57-52(კ-13)).“ ამდენად, სააპელაციო პალატა აპელანტის მითითებულ არგუმენტს ვერ გაიზიარებს.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

7.1. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სიღნაღის რაიონულმა სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა. აპელანტისა და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის 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 საჩივარი და შეგებებული სააპელაციო

საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ნოემბრის 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 შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო კი, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ვ----- დ-----ს შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
3. უცვლელად დარჩეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 02 ნოემბრის გადაწყვეტილება.
4. 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