



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

საქმე №3ბ/79-18
წელი

22 ივნისი 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი: რუსუდან ანდრიაშვილი

**აპელანტი - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო;**

წარმომადგენელი - ნ-----ე;

აპელანტი - სსიპ შემოსავლების სამსახური;

წარმომადგენელი - მა-----ი;

აპელანტი - დარ-----ე;

წარმომადგენელი - მ-----ე;

**მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქვ-----ს რეგიონული ოფისი;**

წარმომადგენელი - გო-----ი;

მოპასუხე - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

მესამე პირი - ო-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

დარ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დარ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 03 აპრილის №8-----03, 2010 წლის 31 მაისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძანება და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი; მოსარჩელის მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება დაუშვებლობის გამო;

სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 14 იანვრის №1---- ბრძანება და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

გარდაბნის რაიონის თ-----ს საკრებულოს 1996 წლის 10 თებერვლის №5 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2007 წლის 19 სექტემბერს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გარდაბნის რაიონი, სოფელი თ----- (ს.კ. 8-----) მიწის ნაკვეთზე აშენებულია საცხოვრებელი სახლი.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 03 აპრილის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება ჩაბარების აქტის საფუძველზე თ-----ს დაურეგისტრირდა საკუთრების უფლება რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, ზ-----ი. (ს.კ. 8-----). 2010 წლის 31 მაისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით №8----- საკადასტრო კოდის ქვეშ არსებული უძრავი ქონება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №-- ბრძანების და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილის საფუძველზე აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად.

დარ-----ის მიწის ნაკვეთი №8----- საკადასტრო კოდით შეესაბამება 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და მოიცავს (გადაფარავს) სრულად, ხოლო თ-----ის სახელზე გაცემული 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება ასევე №8----- მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მოსაზღვრე სუბიექტები არ შეესაბამება №1---- მიღება- ჩაბარების აქტზე თანდართულ მიწის ნაკვეთზე მითითებულ მოსაზღვრე სუბიექტებს. შესაბამისად №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულების და მოსაზღვრე სუბიექტების) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარებით გადაცემულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს და ეს უკანასკნელი სავარაუდოდ მდებარეობს სხვა ადგილას.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი

გარემოებები:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 03 აპრილის №8----- -03, 2010 წლის 31 მაისის №8----- -03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძანება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 14 იანვრის №1---- ბრძანება მიღებული იქნა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხეთა მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, მოპასუხეს არ გამოუკითხია მოწმეები (მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები), მესამე პირის მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული მტკიცებულებები არ განუხილია ერთობლიობაში, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, არ გამოუთხოვია ინფორმაცია.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილი არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ -სამართლებრივ აქტს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლომ განმარტა, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეების მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესამე პირზე საკუთრების უფლების

რეგისტრაციისას არ მიუწვევია მოწმეები (მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები), არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილდებარეობა. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძანება მიღებულია არასწორად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულების და მოსაზღვრე სუბიექტების) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარებით გადაცემულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს და ეს უკანასკნელი სავარაუდოდ მდებარეობს სხვა ადგილას, ხოლო დარ-----ის მიწის ნაკვეთი №8----- საკადასტრო კოდით შეესაბამება №8----- -- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და მოიცავს (გადაფარავს) სრულად. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების პირობას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავდეს მის უფლებას.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 03 აპრილის №8-----03, 2010 წლის 31 მაისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძანების, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილის და

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2015 წლის 14 იანვრის №1--- ბრძანების ბათილად ცნობა. ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს და აყენებს თუ არა ისინი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები, გარდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილისა, წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის

„დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განმარტებულია, როგორც – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2008 წლის 26 მარტს ო-----
-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა გარდაბნის რაიონი, სოფელ თელეთში მდებარე 600 კვ.მ. ფართის

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. ო-----მა განცხადებას დაურთო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. დადგენილია, რომ 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ო-----ს დაურეგისტრირდა საკუთრების უფლება რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, ზ-----ი. (ს.კ. 8-----), ხოლო გარდაბნის რაიონის თ-----ს საკრებულოს 1996 წლის 10 თებერვლის №5 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2007 წლის 19 სექტემბერს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გარდაბნის რაიონი, სოფელი თ----- (ს.კ. 8-----) მიწის ნაკვეთზე აშენებულია საცხოვრებელი სახლი. საცხოვრებელი სახლი ო---- ა-----ის მიწის ნაკვეთზე არ დგას. ამასთან, დარ-----ის მიწის ნაკვეთი №8----- - საკადასტრო კოდით შეესაბამება №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და მოიცავს (გადაფარავს) სრულად, ხოლო ო-----ის სახელზე გაცემული 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება ასევე №8----- მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მოსაზღვრე სუბიექტები არ შეესაბამება №1---- მიღება- ჩაბარების აქტზე თანდართულ მიწის ნაკვეთზე მითითებულ მოსაზღვრე სუბიექტებს. შესაბამისად №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულების და მოსაზღვრე სუბიექტების) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარებით გადაცემულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს და ეს უკანასკნელი სავარაუდოდ მდებარეობს სხვა ადგილას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის(მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ დ-----ნ ღ-----ის მიწის ნაკვეთი №8----- საკადასტრო კოდით შეესაბამება №8----- საკადასტრო

კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და მოიცავს (გადაფარავს) სრულად, ხოლო ო----- ა-----ის სახელზე გაცემული 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარების აქტით გაცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება ასევე №8----- მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მოსაზღვრე სუბიექტები არ შეესაბამება №1---- მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართულ მიწის ნაკვეთზე მითითებულ მოსაზღვრე სუბიექტებს. შესაბამისად №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულების და მოსაზღვრე სუბიექტების) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარებით გაცემულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს და ეს უკანასკნელი სავარაუდოდ მდებარეობს სხვა ადგილას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში ო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ადმინისტრაციული ორგანოს არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ადგილმდებარეობა.

სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე მითითებით განმარტა, რომ საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. სასამართლომ მიუთითა 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, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ო-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ო-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობამდე 2007 წლის 19 სექტემბერს დაუზუსტებელი მონაცემებით იყო დარეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრებად, სასამართლოს მოსაზრებით მითითებული გარემოება სამართლებრივად გამორიცხავდა ამ ნივთზე რაიმე უფლების რეგისტრაციას, რაც არ გამოუკვლევია მარეგისტრირებელ ორგანოს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-367-363(კ-12). საკასაციო პალატამ განსახილველ დავაში აღნიშნა, 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“ 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.

განსახილველ შემთხვევაში ო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ასეთს ადგილი არ ჰქონია.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, 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 კოორდინატა 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.

განსახილველ შემთხვევაში ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 07 ივნისის №0----- ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის, რომლის პირვანდელი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1997 წლის 03 თებერვალს გაცემული №1- --- მიღება-ჩაბარების აქტი, ფართი და საზღვრების გაბარიტული ზომები შეესაბამება №1---- მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართს და საზღვრების გაბარიტულ ზომებს, ხოლო კონფიგურაცია ჩრდილოეთის მიმართულებასთან მიმართებაში არ შეესაბამება ერთმანეთს. ასევე გაორიენტირებით მიღებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად არსებული მოსაზღვრე სუბიექტები არ შეესაბამება №1---- მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართულ მიწის ნაკვეთზე მითითებულ მოსაზღვრე სუბიექტებს. 2007 წლის 26 სექტემბერს შპს „ტ-----ს“ მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არ არის ასახული შენობა-ნაგებობა, ხოლო საჯარო რეესტრში დაცული 2005 წლის ორთოფოტოზე ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შენობა (2007 წლის მონაცემებით საკვლევ მიწის ნაკვეთზე შენობა განთავსებული იყო) შესაბამისად 2007 წლის 26 სექტემბერს როდესაც მოხდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მომზადება და საჯარო რეესტრში №8----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია (ელექტრონულად) მიწის ნაკვეთზე ნაჩვენები უნდა ყოფილიყო შენობა-ნაგებობა და თუ რატომ არ მოხდა შენობის დატანა ნახაზზე ექსპერტიზისთვის უცნობია.

„გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მეთოთხმეტე მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი;

საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება; სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება /დადგენა; წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციური ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

ამდენად სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მეშვეობით უნდა დაადგინოს დარ-----ისათვის და ო----- ა-----ისათვის, გარდაბნის რაიონის სოფელ თ-----ს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1996 წლის 10 თებერვლის №5 და 1997 წლის 3 თებერვლის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებით გადაცემული 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილდებარეობა.

განსახილველ შემთხვევაში ასევე დადგენილია, რომ 2010 წლის 31 მაისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით №8----- საკადასტრო კოდის ქვეშ არსებული უძრავი ქონება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №-- ბრძანების და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილის საფუძველზე აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად.

სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლების შეზღუდვის ნებისმიერი შემთხვევა უნდა შეფასდეს იმ კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც დადგენილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. შეზღუდვა უნდა იყოს კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული, უნდა ემსახუროდეს ლეგიტიმურ მიზანს - აუცილებელ საზოგადოებრივ

საჭიროებას, და უნდა იყოს პროპორციული, დაცული უნდა იყოს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსი.

მოცემულ შემთხვევაში აშკარაა, რომ გადაწყვეტილების მიღება, საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა ყველა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.2 მუხლი). ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე 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“.

განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტები არ შეიცავს წერილობით დასაბუთებას თუ რა გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე და არგუმენტებზე დააფუძნა მოპასუხემ თავისი გადაწყვეტილება. ამასთან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძან

ებით ისე მიექცა სახელმწიფო საკუთრებად და ისე მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოთხოვნის წარდგენა უძრავი ნივთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ, რომ არ მომხდარა ნივთის ნამდვილი ადგილმდებარეობის შესწავლა და იმ გარემოების გამოკვლევა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლთან ერთად სხვისი საკუთრების უფლება იყო რეგისტრირებული.

სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტა, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების 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 იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად სასამართლო უფლებამოსილია თავისი განჩინებით მოაწესრიგოს სადავო საკითხი, თუ აღნიშნული ითვალისწინებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას და არ საჭიროებს საქმის გარემოებათა დამატებით გამოკვლევას, ამასთანავე, საკითხი არ მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს სწორედ ისეთი შემთხვევა როდესაც, საკითხი განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას და საკითხი საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას.

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

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული

ორგანოები ვალდებული არიან სრულფასოვნად გამოიყენონ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განახორციელონ კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცენ სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტებით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სხვისი საკუთრების უფლების მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

იმ პირობებში, როდესაც ო-----ის სახელზე გაცემული 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არ შეესაბამება ასევე №8----- მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მოსაზღვრე სუბიექტები არ შეესაბამება №1---- მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართულ მიწის ნაკვეთზე მითითებულ მოსაზღვრე სუბიექტებს, №8----- -- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულების და მოსაზღვრე სუბიექტების) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარებით გადაცემულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს და ეს უკანასკნელი სავარაუდოდ მდებარეობს სხვა ადგილას სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მესამე პირზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ მიუწვევია მოწმეები (მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები), არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილდებარეობა, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძანება მიღებულია არასწორად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულების და მოსაზღვრე სუბიექტების) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვლის №1---- მიღება-ჩაბარებით გადაცემულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს და ეს უკანასკნელი სავარაუდოდ მდებარეობს სხვა ადგილას, ხოლო დარ-----ის მიწის ნაკვეთი №8----- საკადასტრო კოდით შეესაბამება №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და მოიცავს (გადაფარავს) სრულად.

რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კერძოდ კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში უნდა შეწყდეს საქმის წარმოება შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ადმინისტრაციულ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ~ ქვეპუნქტის მოთხოვნებს და შეიცავდეს აღნიშნული ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული აქტის ლეგალური დეფინიციის ყველა ელემენტს, კერძოდ, სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, ადმინისტრაციული აქტის ავტორი; სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან; ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი შეცვლისკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას; საჯარო დაწესებულების ნების შესაბამისად, კონკრეტული ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს უშუალო სამართლებრივი შედეგის ცალმხრივად და შესასრულებლად სავალდებულო ძალით, უცილობლად წარმოშობისკენ.

სასამართლომ განმარტა, რომ დავის საგნის განსაზღვრისათვის უნდა დადგინდეს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, მისგან გამომდინარე მოთხოვნა და მათზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან/და შესაბამისი ქმედების განხორციელების ან ქმედების განხორციელებაზე უარის შინაარსი. უნდა განისაზღვროს, აბრკოლებს, თუ არა მოსარჩელის კანონიერი იურიდიული ინტერესის დაკმაყოფილებას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან/და ქმედების

განხორციელებაზე უარი, რითაც შეიძლება შეილახოს მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა ცვლილების შეტანა ამავე სამსახურის მიერ გაცემულ ამონაწერში და ახალი ამონაწერის გაცემა. ამასთან გაეგზავნა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ამონაწერი საკადასტრო გეგმასთან ერთად, ხოლო უძრავი ნივთის სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცევას საფუძვლად დაედო საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №-- - ბრძანება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებული წერილი წარმოადგენს ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტს, რომლითაც დამოუკიდებლად არ დამდგარა სამართლებრივი შედეგი. იგი არც აწესებს, არც ცვლის, არც წყვეტს და არც ადასტურებს მოსარჩელის სამართლებრივ მდგომარეობას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 262-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო განჩინებით შეწყვეტს საქმის წარმოებას თუ იგი არ აკმაყოფილებს ამ კოდექსის 22-25-ე მუხლებით დადგენილ დასაშვებობის მოთხოვნებს. პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას სასამართლო აღნიშნული საფუძვლით წყვეტს საქმის წარმოებას პროცესის ნებისმიერ სტადიაზე.

მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელზე მოთხოვნის ამ ნაწილში უნდა შეწყდეს საქმის წარმოება.

დარ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ ამ შემთხვევაში გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რაც არასწორია, რადგან აღნიშნული ნორმის გამოყენების ვალდებულება და აუცილებლობა ყოველთვის არ არსებობს, არამედ განსაზღვრული გარემოებების შემთხვევაში, კერძოდ, როცა სასამართლოს თავად არ შეუძლია,

ან ვერ ხერხდება სასამართლო წესით იმ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, რომელიც აუცილებელია სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტის კანონიერების დასადგენად. სასამართლოს არ მიუთითებია საქმის გარემოებების დადგენის შესაძლებლობის გამომრიცხავ გარემოებებზე ან საქმის გადასაწყვეტად საჭირო კონკრეტულად რა ფაქტობრივი გარემოებები უნდა დაადგინოს ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისეთი, რაც ვერ დადგინდა და დადასტურდა სასამართლოში და რატომ არის შეუძლებელი აღნიშნულის დადგენა სასამართლოს მიერ. მოცემულ საქმეზე დავის გადაწყვეტისათვის სასამართლოს მიერ დადგენილია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, მისი დადგენა და გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სრულად იქნებოდა დაკმაყოფილებული სარჩელი, სასამართლოს შეეძლო და არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

აპელანტი განმარტავს, რომ სასაფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთი (ს/კ 8-----) იმყოფებოდა ი/მ ო-----ის საკუთრებაში. 2009 წლის 10 აგვისტოს მდგომარეობით მეწარმეს სახემწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ერიცხებოდა აღიარებული საგადასახადო დავალიანება. 2009 წლის 4 აგვისტოს #1----- ბრძანებით ი/მ ო-----ის ქონებაზე რეგისტრირებული იქნა ყადაღა, 11 აგვისტოს შედგენილ იქნა ქონებაზე ყადაღის დადების აქტი, სადაც აღნუსხულ იქნა მის საკუთრებაში არსებული ქონება, კერძოდ, უძრავი ნივთი - სასაფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 8-----), ასევე ავტოსატრანსპორტო საშუალება. შემოსავლების სამსახურის მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოში 2009 წლის 27 აგვისტოს წარდგენილ იქნა შუამდგომლობა, რომელიც 2009 წლის 10 სექტემბრის ბრძანებით დაკმაყოფილდა, ხოლო 21 სექტემბერს გაცემულ იქნა სააღსრულებო ფურცელი.

აპელანტი განმარტავს, რომ ზემოხსენებული სამართალწარმოების განხორციელებისას გათვალისწინებულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოწოდებული ცნობები. საკანონმდებლო რეგულაციების გათვალისწინებით შემოსავლების სამსახურის 2010 წლის 22 აპრილის #114 ბრძანებით ი/მ ო-----ის ქონება, რომელზეც არსებობდა სააღსრულებო ფურცელი, კანონის სრული დაცვით მიექცა სახელმწიფო საკუთრებაში და ქონების ღირებულების ექვივალენტით შემცირდა მისი საგადასახადო დავალიანება.

აპელანტის აზრით, უკანონოა ასევე სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც მან მოპასუხე მხარეს დააკისრა სახელმწიფო ბაჟის

გადახდა, ვინაიდან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საგადასახადო ორგანოები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 27 იანვრის #1--- კორესპოდენციაზე, რომლითაც ირკვევა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში დარ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის აღრისცხვის მომენტში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და 1996 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის მითითებული ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა ერთმანეთს. კერძოდ, აზომვითი ნახაზის თანახმად, მეზობელი მიწის მესაკუთრეა მანანა მეგრელიშვილი, რომლის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია „ს-----ს“ მიერ 1998 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე და არა თ-----ს საკრებულოს მიერ გაცემული აქტის საფუძველზე. ლოგიკურია, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემა უნდა მოეხდინა ან საკრებულოს მიწის რეფორმების კომისიას ან საქალაქაგროსერვისს. გარდა აღნიშნულისა, დარ-----ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში დასავლეთის მხრიდან მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს მიქელაძე, აღმოსავლეთით და ჩრდილოეთით დასახლებულ ნაკვეთს ესაზღვრება საძოვარი, ხოლო სამხრეთით - გზა. აღნიშნული მონაცემები, მიუხედავად ნაკვეთის კონფიგურაციის მსგავსებისა, განსხვავებულია დარ-----ის მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებული მონაცემებისაგან.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას, თუ რომელ გარემოებას არ მიეცა სათანადო შეფასება, მხოლოდ და მხოლოდ მითითებულია იმ გარემოებაზე, რომ წარმოების დროს არ ყოფილა დაინტერესებული პირები მოწვეული. სამინისტროს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა მოხდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 თავით დადგენილი წესების შესაბამისად, წარმოების ეტაპზე ჩართული იყვნენ დაინტერესებული მხარეები და შესაბამისად გამოიცა დასაბუთებული გადაწყვეტილებაც. სასამართლო გადაწყვეტილება არის ზედაპირული და სრულიად გაუგებარი ხდება რა გარემოებები უნდა იქნეს თავიდან გამოკვლეული და რომელ ფაქტობრივ გარემოებას არ მიეცა შეფასება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

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

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

სააპელაციო სასამართლო, მართალია, სრულად იზიარებს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებას, თუმცა, არ ეთანხმება რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ დავის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით გადაწყვეტას, არასწორედ მიიჩნევს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის N114 ბრძანების ბათილად ცნობას და ამავდროულად თვლის, რომ სარჩელის წარმოდგენილი სახით დაკმაყოფილება არ არის ორიენტირებული დავის არსებით გადაწყვეტაზე, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქმნის საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროებას.

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: გარდაბნის რაიონის თ-----ს საკრებულოს 1996 წლის 10 თებერვლის №5 მიწის

ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2007 წლის 19 სექტემბერს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გარდაბნის რაიონი, სოფელი თ----- . (ს.კ. 8-----) მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია არქიტექტორული პროექტი და აშენებულია საცხოვრებელი სახლი. სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად რეგისტრირებულია, რაც დასტურდება 2007 წელს გაცემული მიწის სააღრიცხვო ბარათით, ასევე საჯარო რეესტრის 02.11. 2012 წლის ამონაწერით.

1997 წლის 03 თებერვლის №1--- მიღება ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 03 აპრილის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლება რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, ზ----- ---ი. (ს.კ. 8-----) დარეგისტრირდა მე-3 პირზე ო-----ზე. სახელმწიფოს წინაშე წარმოშობილი ვალდებულებების დაფარვის მიზნით, 2010 წლის 31 მაისის №8-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ო-----ის საკუთრებაში №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის №--- ბრძანების და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის 2010 წლის 11 მაისის №1----- წერილის საფუძველზე აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის სამისდღემშიო რჩენის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით მიმართვის ეტაპზე გამოვლინდა, რომ ო-----ის, ხოლო შემდგომ სახელმწიფო სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ს/ კოდით №8----- იმყოფებოდა დარ-----ის სახელზე ს.კ. 8----- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან სრულ გადაფარვაში.

დადგენილია, რომ დარ-----ის მიწის ნაკვეთი 8----- საკადასტრო კოდით შეესაბამება №8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და მოიცავს (გადაფარავს) სრულად. რაც შეეხება ო-----ის სახელზე 1997 წლის 03 თებერვლის №1--- მიღება-ჩაბარების აქტით გაცემული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას, აღნიშნული არ შეესაბამება №8----- მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობას, ისევე როგორც მოსაზღვრე სუბიექტების შესახებ ინფორმაცია არ არის თანხვედრაში №1--- მიღება- ჩაბარების აქტზე თანდართულ მიწის ნაკვეთზე მითითებული მოსაზღვრე სუბიექტების შესახებ ასახულ ინფორმაციასთან. კერძოდ, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ო-----ის მიწის ნაკვეთს ორი მხრიდან ესაზღვრება გზა, ხოლო დანარჩენი ორი მხრიდან ნაკვეთები N17 და N26, შენობა-ნაგებობა ნაკვეთზე განთავსებული არ არის.

ფაქტი იმის თაობაზე, რომ სახელმწიფოს (ო-----ის) სახელზე

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულების და მოსაზღვრე სუბიექტების) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვლის №1--- მიღება-ჩაბარებით გაცემულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს, დადგენილია ასევე ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 07.06.2017 წელს გაცემული დასკვნით. დასკვნაში აღნიშნულია, გარდაბნის რაიონში, სოფელ თელეთში დარ-----ის სახელზე N8----- საკადასტრო კოდით აღიწხული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომლის გაორიენტირება (ადგილმდებარეობის დადგენა) სახელმწიფო გეოდეზიურ კორდინატთა სისტემაში მოხდა 2007 წლის 19 სექტემბერის N8----- განცხადებით წარდგენილ 2007 წლის 11 სექტემბერს შპს „გარდაბანი სერვისის“ მიერ მომზადებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მონაცემებისა და 1996 წლის 10 თებერვალს დარ-----ის სახელზე გაცემული N5 მიღება-ჩაბარების აქტში და მასზე თანდართული 600 კვ/მ მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზზე არსებული მონაცემების მიხედვით, შეესაბამება N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. კერძოდ, ხსენებული მიწის ნაკვეთი N8----- მიწის ნაკვეთს მოიცავს სრულად;

გარდაბნის რაიონში, სოფელ ზ-----ში N8----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა საჯარო რეესტრში დაზუსტებული ფორმით უკვე განსაზღვრულია და მდებარეობს ისე, როგორც ეს დანართი 12-ზეა ნაჩვენები. ხსენებული მიწის ნაკვეთის პირველი უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი არის 1997 წლის 03 თებერვალს გაცემული N1---- მიღება-ჩაბარების აქტი და მასზე თანდართული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზი. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტით გაცემული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია ჩრდილოეთის მიმართულებასთან მიმართებაში არ შეესაბამება N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას (დანართი N13). ასევე N8----- მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მოსაზღვრე სუბიექტები არ შეესაბამება N1---- მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართულ მიწის ნაკვეთზე მითითებულ მოსაზღვრე სუბიექტებს. შესაბამისად, N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მისი მახასიათებლების (ჩრდილოეთის მიმართულება და მოსაზღვრე სუბიექტები) გათვალისწინებით არ შეესაბამება 1997 წლის 03 თებერვალს N1---- მიღება-ჩაბარებით გაცემული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სათანადო მახასიათებლებს, მიწის ნაკვეთი, საექსპერტო დასკვნის შესაბამისად, სავარაუდოდ მდებარეობს სხვა ადგილზე.

სააპელაციო სასამართლო წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით უდავოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სახელმწიფო სახელზე N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა იმ პირობებში, როდესაც იმავე მიწის ნაკვეთზე არსებობდა

მოსარჩელე დარ-----ის რეგისტრირებული უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის(მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

იმავე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი ადგენს: მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპლაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახელმწიფო სახელზე N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის პროცესში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის ზემოაღნიშნული ნორმები, დარღვეულია ასევე ზაკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ, გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ მიღებულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შესწავლის გარეშე, რაც ზაკ-ის 60¹ მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე ქმნის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 31 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილების, რომლითაც მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N8----- დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სახელზე, ბათილობის საფუძველს.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რა მოსაზრებითაც სააპლაციო სასამართლო უარყოფს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის N114 ბრძანების და ო-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილობის საჭიროებას, მდგომარეობს შემდეგში: დადგენილია, რომ ო-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცევა განხორციელდა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 10 სექტემბრის N158 დადგენილებით დამტკიცებული „საგადასახადო ორგანოს მიერ ყადაღადადებული ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრის, რეალიზაციის და ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცევის წესის“ შესაბამისად. გადაწყვეტილება ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცევის თაობაზე მიღებულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს

შემოსავლების სამსახურის უფროსის 2010 წლის 22 აპრილის N114 ბრძანების საფუძველზე.

დავის საგანს არ წარმოადგენს ო-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1---, ისევე როგორც სადავო არ არის ო-----ის საკუთრების უფლება სოფელ ზ-----ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. მნიშვნელოვანი და საგულისხმოა ის გარემოება, რომ შემოსავლების სამსახურის უფროსის მიერ N114 ბრძანების მიღების მომენტში მიწის ნაკვეთი ო-----ის სახელზე რეგისტრირებული იყო ე.წ. სისტემური რეგისტრაციით. ო-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტში რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები არ გამოვლენილა. როგორც საქმის მასალების გამოკვლევა ცხადყოფს, გადაფარვა მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებთან მოხდა და გამოვლინდა მას შემდეგ, რაც მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო გეოდეზიურ კორდინატთა სისტემაში, ე.წ. დაზუსტებული რეგისტრაციით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე, ანუ მას შემდეგ, რაც სახელმწიფომ რეგისტრაციის მიზნით წარადგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა მიწის ნაკვეთის საკუთარ სახელზე რეგისტრაცია.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. N327 ბრძანებულების თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია ითვალისწინებდა რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე (მე-5 პუნქტი). ამდენად, მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია უშვებს და გულისხმობს შემდგომში ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას და საჭიროებას. უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია და მასში ცვლილებების შეტანა, მათ შორის პირველადი რეგისტრაციის კორექტირება, წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტებისა და საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე. საკადასტრო რუკა დგება შესაბამის კოორდინატთა სისტემაში განხორციელებული აგეგმვის შედეგად, რომელსაც საფუძველად უნდა დაედოს საკადასტრო მონაცემები და უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო სახელზე დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების საფუძველზე დარეგისტრირება უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე არის შეუძლებელი, ამასთან აღნიშნული ვერ ხელყოფს მოსარჩელის უფლებებს, რის გამოც, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ო-----ის სახელზე განხორციელებული ე.წ. დაზუსტებული რეგისტრაციის და შემოსავლების სამსახურის უფროსის მიერ მიღებული N114 ბრძანების ძალაში დატოვების

გზით სახელმწიფოს უნდა მიეცეს საკუთარი ქონებრივი უფლების რეალიზების შესაძლებლობა, შემდგომი რეგისტრაციის საფუძველზე. ამასთან, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკისა და პრივატიზების დეპარტამენტის უფროსის მიმართვის არსებობა (გადაწყვეტილება ამ ნაწილში არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში) არ ქმნის დაბრკოლებას მოხდეს მიმართვის ხელახალი წარდგენა.

სააპელაციო სასამართლო დავის გადაწყვეტის პროცესში ითვალისწინებს კონსტიტუციურ გარანტიებს, რომლის საფუძველზეც საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია; დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება, ასევე მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს და ორიენტირებული უნდა იყოს უფლების რეალურ დაცვაზე, რის გამოც საჭიროდ მიიჩნევს დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვ-----ს რეგიონალურ ოფისს კანონით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით განახორციელოს ცვლილება დარ-----ის სახელზე საკადასრო კოდით N 8----- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე და მოახდინოს უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კორდინატთა ელექტრონულ სისტემაში დარ-----ის სახელზე დარეგისტრირება.

საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დარ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 250 ლარი; მასვე, დარ-----ის სასარგებლოდ უნდა გადახდეს ექსპერტიზის ხარჯი 400 ლარი და ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯი 650 ლარი; ხოლო დარ-----ეს უნდა დაუბრუნდეს კ-----რ ლ-----ის მიერ 2015 წლის 13 მარტს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარის ოდენობით;

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

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

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დარ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
4. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 09.10. 2017 წლის გადაწყვეტილების შეცვლით, გასაჩივრებულ ნაწილში, საქმეზე მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
5. დარ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 31 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც მიწის ნაკვეთი საკადასტო კოდით N8-----სახელმწიფო გეოდეზიურ კორდინატთა ელექტრონულ სისტემაში დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სახელზე;
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვ-----ს რეგიონალურ ოფისს დაევალოს, კანონით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით, განახორციელოს ცვლილება დარ-----ის სახელზე საკადასტო კოდით N 8-----რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე და მოახდინოს უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კორდინატთა ელექტრონულ სისტემაში დარ-----ის სახელზე დარეგისტრირება;
- დანარჩენ ნაწილში დარ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დარ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 250 ლარი; მასვე, დარ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს ექსპერტიზის ხარჯი 400 ლარი და ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯი 650 ლარი;
8. დარ-----ეს დაუბრუნდეს კ-----რ ღ-----ის მიერ 2015 წლის 13 მარტს ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 300 ლარის ოდენობით, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: საგადასახადო დავალება N1, მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი N300063150;
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:
ქადაგიძე

ნინო