



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

17 აპრილი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე (მომხსენებელი)

ხათუნა ხომერიკი, მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი (მოპასუხე) – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი – სვ-----ი, ნი-----ე

აპელანტი (მესამე პირი) – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი – მი-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ნი-----ა

წარმომადგენელი – ლე-----ე

მესამე პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

მესამე პირი – ნა-----ა

წარმომადგენელი – მე-----ა

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა – ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2016 წლის 02 მარტს ნი-----ამ საჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და მესამე პირის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის N2-----3 მიმართვის, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 19 ნოემბრის №8-----3 და 2009 წლის 20 ნოემბრის N8-----3 გადაწყვეტილებების №4-.3----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ ნი-----ას სახელზე რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №4-.3-----) ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობა;

სარჩელის მიხედვით, 1997 წლის 04 ნოემბრის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე 600 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი გადაეცა ნი-----ას, რაც 2006 წლის 3- ივნისიდან საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნი-----ას საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით №4-.3-----. 2015 წლის 9 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მითითებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, რასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება ჯერ უკანონოდ შეჩერდა, ხოლო შემდეგ შეწყდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების მოტივით.

მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო.

მესამე პირის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ნი-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის N2-----3 მიმართვა ნი-----ას მიწის ნაკვეთთან (ს.კ.4-.3-----) ზედდების ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის

სარეგისტრაციო სამსახურის 19.11.2009 წლის №8-----3 და 20.11.2009 წლის №8-----3 გადაწყვეტილებები ნი-----ას სახელზე რეგისტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №4-.3-----) ზედღების ნაწილში.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. 1997 წლის 04 ნოემბერს ნი-----ას ზუგდიდის რაიონის სოფ. ანაკლიაში გადაეცა 600 მ² მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა ზუგდიდი კოდი 4-, სექტორი სოფელ ანაკლია, კოდი 3-, კვარტალი №0-, ნაკვეთი №3--;

2.1.2. სოფ. ანაკლიაში მდებარე ზ/აღნიშნული 600 მ² მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №4-.3-----, 2006 წლის 3- ივნისიდან საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ აღრიცხულია ნი-----ა;

2.1.3. 2015 წლის 9 ოქტომბერს ნი-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა 4-.3----- საკადასტრო კოდზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. 2015 წლის 16 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სამსახურის ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება №8-----3 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ხოლო 2015 წლის 17 ნოემბერს მიიღო გადაწყვეტილება №8-----4 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

2.1.4. 2009 წლის 13 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს წარმომადგენელმა გი-----მ, რომელმაც წარადგინა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიმართვა №2-----3, დამოწმების თარიღი 12.11.2009 და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება №8-----3 და №8-----3 მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და არსებული მიწის ნაკვეთებზე დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, რომლის შემდეგ დაფიქსირდა ზედღება ნი-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ მონაცემებთან;

2.1.5. ნი-----ამ 2015 წლის 15 დეკემბერს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სამეგრელო-გურია-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-----3

მიმართვის ბათილად ცნობა. აღნიშნულ საჩივარს რეაგირება არ მოჰყოლია;

2.1.6. განსახილველ საქმეზე სასამართლოს მიერ დაინიშნა ექსპერტიზა. ექსპერტს დაესვა

შემდეგი კითხვები: 1. ნი-----ას საკუთრების დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მონაცემები (საკადასტრო კოდი 4-.3----- საკადასტრო მონაცემების ქალაქის ვერსია) და მის მიერვე ცვლილებების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი (09 ოქტ. 2015, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 88-----5) საკადასტრო მონაცემები (დაუზუსტებული რეგისტრაციისთვის გათვალისწინებული საკადასტრო მონაცემების ელექტრონული ვერსია) იყო თუ არა იდენტური; 2. ნი-----ას დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მონაცემები საკადასტრო კოდით 4-.3----- და სახელმწიფოს პირველადი რეგისტრაციის მონაცემები საკადასტრო კოდებით 4-.3-.45.065 და 4-.3-.45.0-9 იყო თუ არა იდენტური (მთლიანად ან ნაწილობრივ ემთხვეოდა თუ არა საკადასტრო საზღვრები).

ექსპერტიზის ჩატარება დაევალა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შესაბამის სამსახურს;

ექსპერტის დასკვნის თანახმად, „წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საქმეში არსებულ საკადასტრო რუკაზე (ს.ფ. 27) მითითებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და ფართობი, ძირითადად შეესაბამება ნი-----ას მიერ საჯარო რეესტრში ცვლილებების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი (09 ოქტ. 2015, განცხად. რეგ. №88-----5) მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს;

ნი-----ას მიერ ცვლილებების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება მოსარჩელის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას;

წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ნი-----ას ს/კ.: 4-.3----- მიწის ნაკვეთის სამხრეთი საზღვრის მიმდებარედ მდებარეობს კო-----ს მიწის ნაკვეთი. ს/კ №4-.3----- მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარეობს ჟვ-----ს (დღეისათვის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებული) მიწის ნაკვეთი, რომლის ჩრდილოეთით მდებარეობს ქა-----ს (მედიკო) მიწის ნაკვეთი;

დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ.: №4-.3-.45.018 (მესაკუთრე მე-----ა) და ს/კ №4-.28.44---- (მესაკუთრე ემ-----ა) მიწის ნაკვეთების მდებარეობის გათვალისწინებით, ნი-----ას მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება ს/კ №4-.3----- მიწის ნაკვეთის მდებარეობას;

ნი-----ას ს/კ №4-.3----- მიწის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა წარმოგენილ ადმინისტრაციულ საქმეში არსებული ქალაქის ვერსიის *ს/ფ. 27) საფუძველზე ტექნიკურად შეუძლებელია;

ნი-----ას საკუთრებაში არსებული ს/კ. 4-.3----- მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა, წარმოგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნულიდან გამომდინარე ტექნიკურად შეუძლებელია მისი მდებარეობის შედარება საჯარო რეესტრში

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან;

ნი-----ას მიერ მითითებული 603, 76 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი ახდენს ზედდებას სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან: ს/კ. №4-3-45.065 მიწის ნაკვეთთან 489,75 კვ.მ-ზე, ს/კ.: №4-3-45.0-9 მიწის ნაკვეთთან 7,41 კვ.მ-ზე;

2.1.7. ნი-----ას თავისი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №4-3----- არ გაუსხვისებია, ამ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ გაუქმებულა (იგი ამჟამად რეგისტრირებული მესაკუთრეა), თუმცა ამავე დროს სადაო ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა სახელმწიფოც. სახელმწიფოს საკუთრების უფლება ამ ნაკვეთზე პირველად დარეგისტრირდა 2009 წლის 19-20 ნოემბერს სამეგრელო-სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-----3 მიმართვის საფუძველზე საკადასტრო კოდით 4-3-45.065 და 4-3-45.0-9. ამჟამად ეს ნაკვეთია ზედდებაში ნი-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთთან (იხ. ესქპერტის დასკვნა);

2.1.8. სადავო ნაკვეთზე (ს/კ.4-3-45.065 და 4-3-45.0-9) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების თავდაპირველი რეგისტრაციისას მარეგისტრირებელ ორგანოს (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს) არ განუხორციელებია მასთან დაცული ქალაქის ვერსიის სარეგისტრაციო მონაცემების (ნახაზების) შედარება სახელმწიფოს წარდგენილ მონაცემებთან, რის გამოც არ დაფიქსირდა ზედდება, რომელიც რეალურად არსებობდა როგორც 2006 წლის 3- ივნისს ს/კ-ის 4-3----- რეგისტრაციისას, ისე 2009 წლის 19-20 ნოემბერს, როცა ეს ნაკვეთი პირველად დარეგისტრირდა სხვა საკადასტრო კოდით.

საჯარო რეესტრის ამგვარ მოქმედებას შედეგად მოჰყვა ნი-----ას საკუთრების უფლების ხელყოფა და ერთი და იმავე ნაკვეთზე 2 სხვადასხვა მესაკუთრის რეგისტრაცია სხვადასხვა საკადასტრო კოდებით (დაუზუსტებელი და დაზუსტებული მონაცემებით). დაზუსტებული მონაცემებით სადავო ნივთის მესაკუთრედ სახელმწიფოს რეგისტრაცია ნი-----ას უსპობს შესაძლებლობას დააზუსტოს დაუზუსტებელი მონაცემებით ქრონოლოგიურად სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციამდე განხორციელებული რეგისტრაციის მონაცემები, რეალურად ფლობდეს და სარგებლობდეს ამ ნივთით და სურვილის შემთხვევაში განკარგოს იგი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს აღნიშვნით, მოცემულ შემთხვევაში სადავო ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტები (ძირითადად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული გადაწყვეტილებები - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები). სასამართლოს აზრით, ყველა ამ აქტის კანონიერების შემოწმება დამოკიდებულია ერთი და იმავე ფაქტის დადგენაზე - სწორად განხორციელდა თუ არა სახელმწიფოს თავდაპირველი რეგისტრაცია სადავო ნაკვეთზე.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 98-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა ნი-----ას განცხადებებთან დაკავშირებით არ შეასრულა თავისი უმთავრესი ფუნქცია და ისე შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რომ არ მოუხდენია მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის შედარება იმავე მესაკუთრის სასარგებლოდ რეგისტრირებულ ნივთზე თავდაპირველი რეგისტრაციისას წარმოდგენილ მონაცემებთან (ნახაზის ქალღმთის ვერსიასთან). იგი შემოიფარგლა წარდგენილი ელექტრონული ნახაზის მასთან დაცულ მხოლოდ ელექტრონულ მონაცემებთან შედარებით, რითაც თითქოს დაადგინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მონაცემების ზედდება უკვე სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მონაცემებთან. სინამდვილეში ნი-----ას რაიმე ახალი უფლების რეგისტრაცია არ მოუთხოვია. იგი ითხოვდა უკვე რეგისტრირებული იმ ნივთის მონაცემების დაზუსტებას, რომელიც საჯარო რეესტრში დადგენილი წესის შესაბამისად რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციამდე.

სასამართლოს მითითებით, დამატებით მტკიცებას არ საჭიროებს ის გარემოება, რომ თუ ზედდება არსებობდა ნი-----ას მიერ ნივთის მონაცემების დაზუსტების დროს, ასეთი ზედდება აუცილებლად იარსებებდა სახელმწიფოს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის დროსაც, მაგრამ იმ პერიოდში საჯარო რეესტრის შესაბამის სამსახურს ასეთი რამ არ დაუფიქსირებია და შეუფერხებლად განახორციელა ახალი მესაკუთრის (სახელმწიფოს) რეგისტრაცია ისე, რომ რეგისტრირებული დარჩა ძველი მესაკუთრეც, თუმცა არალოგიკური განმარტებით - დაუზუსტებელი მონაცემებით ისე, რომ თითქოს რეალურად შეუძლებელია ნივთის

ადგილმდებარეობის დადგენა, რითაც ფაქტობრივად საკუთრების უფლება დარჩა საკუთრების ობიექტის გარეშე, რაც დაუშვებელია.

სასამართლოს აღნიშვნით, „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. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს.

მითითებული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს (ან ნებისმიერი სხვა პირის) საკუთრებაში უძრავი ნივთის (ნაკვეთის) რეგისტრაციამდე აუცილებლად უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ ინფორმაციასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სახელმწიფოს თუ ნებისმიერი მესამე პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მათ შორის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული) კოდები, მესაკუთრეები, კონფიგურაცია, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

სასამართლოს აღნიშვნით, ამგვარი გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ პირველ რიგში თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

სასამართლოს მითითებით, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მასალებით, მათ შორის ნი-----ას მიერ საჯარო რეესტრში მისი ნივთის მონაცემების დასაზუსტებლად წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და საჯარო რეესტრში მანამდე არსებული ნახაზის კონფიგურაციითა და ფართობით, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილად მიიჩნია ნი-----ას მიერ ცვლილებების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების მდებარეობა, რომელიც ძირითადად შეესაბამება მოსარჩელის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას, ასევე დადგენილია ნი-----ას მიერ მითითებული 603, 76 კვ.მ. ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის ზედდება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან: ს/კ.: №4-3-45.065 მიწის ნაკვეთთან - 489,75 კვ.მ-ზე და ს/კ.: №4-3-45.0-9 მიწის ნაკვეთთან - 7,41 კვ.მ-ზე”, რაც საჯარო რეესტრის მიერ დაფიქსირებული ზედდების პირობებში

იმის მტკიცების საშუალებას იძლევა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნაკვეთში საკადასტრო კოდით 4-3-45.065 და 4-3-45.0-9 ყოველგვარი ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობის გარეშე მოექცა მანამდე ნი-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებული ნივთი საკადასტრო კოდით 4-3-----საწინააღმდეგო მტკიცება მოპასუხებს არ წარმოუდგენიათ, იმ პირობებში როცა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სასამართლოს მითითებით, მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. არაერთხელ განიმარტა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.0-1999წ. N327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას.

სასამართლოს აღნიშვნით, განსახილველი დავის საგანი პირდაპირ კავშირშია საკუთრების უფლებასა და მის გაუქმებასთან, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციით, რომლის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია.

ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი დამოკიდებულებით.

სასამართლოს მითითებით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელსაც იცავს კანონიერი ნდობის პრინციპი. თუმცა ამ პრინციპის საპირისპიროდ ადმინისტრაციულ კანონმდებლობაში ვხვდებით სახელმწიფოს საქმიანობის კანონიერების პრინციპს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მმართველობა კანონსა და სამართალს უნდა ექვემდებარებოდეს, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, უკანონო მოქმედებით დარღვეული კანონიერი მდგომარეობა აღადგინოს. კანონიერების პრინციპი რეგლამენტირებულია ზემოაღნიშნულ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილში, რასაც ცალსახად ცხადყოფს ამ ნორმის შინაარსი: „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები“. სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონიერების პრინციპის დარღვევის დადგენის შემთხვევაში უნდა ამოქმედდეს კანონიერების პრინციპისა და კანონიერი ნდობის პრინციპის დაპირისპირების რეჟიმი და საბოლოოდ საკითხი უნდა გადაწყდეს 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

სასამართლოს აღნიშვნით, კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლები ცხადყოფს, რომ სახელმწიფო სახელზე რეგისტრაციის შესახებ სადავო აქტები არსებითად არღვევს მოსარჩელის კანონით დაცულ უფლებას - რეგისტრირებულ უფლებაში განახორციელოს ცვლილებების რეგისტრაცია.

სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლების დაცვის გარანტს. ამ პრინციპიდან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლში მითითებულ სიტყვა „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, დიდი მნიშვნელობა ენიჭება შემძენის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ უფლებას, მითითებული ნორმის თანახმად კი, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე,

გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ უკანაკნელი გარემოების დადასტურება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით აღძრული სასარჩელო წარმოებისას ეკისრება მოსარჩელეს.

ამ მსჯელობების გათვალისწინებით, სასამართლომ დაასკვნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-მუხლის საფუძველზე ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ყველა ის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამამართლებრივი აქტი, რითაც დაირღვა ნი-----ას საკუთრების უფლება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივრები წარადგინეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს, შემდეგ საფუძვლებზე მითითებით:

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტების მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სრულყოფილად არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის მასალები და დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვებს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, ხოლო საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს არ მიეცა ობიექტური შეფასება;

3.1.2. აპელანტების აღნიშვნით, საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ნი-----ას მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ემ-----ას ელექტრონულად დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და ლა-----ს დაურეგისტრირებელ ნაკვეთს შორის, ხოლო მისი ნაკვეთის შემდეგ მდებარეობდა მე-----ას დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ლა-----ს მიწის ნაკვეთი ექსპერტიზის ჩატარების დროს არ იყო რეგისტრირებული, თუმცა გასხვისებული იყო ნა-----აზე, რომელმაც 2017 წლის 17 თებერვალს მიმართა საჯარო რეესტრს მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის მიერ მიოტიტებული განცხადება გადაეგზავნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმების მიზნით. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 თებერვლის 1/1-3--ბრძანებით დამტკიცდა კომისიის ოქმი, რის თანახმადაც დაკორექტირდა

სახელმწიფოს სკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა ლა-----ს მიერ ა-----ზე გასხვისებული მიწის ნაკვეთი;

3.1.3. აპელანტების მითითებით, დღეის მდგომარეობით ნი-----ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მეტწილად ზედდებაშია ნა-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, შესაბამისად დადგენილია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ სრულად შეიცვალა ფაქტობრივი გარემოებები. შესაბამისად უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილით საქმეში მესამე პირად ჩაბმული იქნა ნა-----ა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 პრილის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნორმის დანაწესით კანონმდებელმა კიდევ ერთხელ ხაზი გაუსვა საჯარო რეესტრის უმთავრეს დანიშნულებას - სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის

საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი, რა უფლებაც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად აღიარებული და ხელშეუვალია. ამდენად შეიძლება დავასკვნათ, რომ არც ადმინისტრაციული ორგანოს შეცდომა, არც აზომვითი ნახაზის ხარვეზი საკუთრების უფლებას არ აუქმებს და შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა.

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

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აგრეთვე მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხდება ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა

ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

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

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1997 წლის 04 ნოემბრის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე 600 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი გადაეცა ნი-----ას, რაც 2006 წლის 3-ივნისიდან საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნი-----ას საკუთრების უფლებით საკადასტრო კოდით №4-.3----- (იხ.ს.ფ.23-27).

მოცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში ნი-----ზე გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ლა-----ს, ხოლო სამხრეთით - ემ-----ას მიწის ნაკვეთები, დანარჩენ მხარეს კი გზა.

საქმეში წარმოდგენილი მე-----ს სახელზე 1997 წლის 4 ნოემბერს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ლა----- მე-----ზე გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება სამხრეთით (იხ.ს.ფ.110-112).

ამ დოკუმენტების საფუძველზე შეიძლება დავასკვნათ, რომ სამხრეთიდან ჩრდილოეთის მიმართულებით რიგითობის მიხედვით მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს წარმოადგენენ: ემ-----ა, ნი-----ა, ლა----- და მე-----. აღნიშნულ განლაგებას ასევე ადასტურებს საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნაც. პალატის მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე მინიჭებული პირობითი ნომრები სხვადასხვაა, ვერ შეცვლის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტში - მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს.

ამ გარემოებებიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას როგორც აპელანტები, ისე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახური „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის საფუძველზე, ვალდებული იყვნენ გამოეკვლიათ და შეესწავლათ მონაცემები იმ მიწის ნაკვეთების შესახებ, რომელიც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით აღირიცხა სახელმწიფოს საკუთრებაში. ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ უპირველესად დადგენილი უნდა ყოფილიყო საკუთრებაში

დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების კონკრეტული ადგილმდებარეობა, მიწის ნაკვეთების საზღვრები და ფართობის ზუსტი ოდენობა, უნდა გამოკვლეულიყო, იყო თუ არა მიწის ნაკვეთები თავისუფალ მდგომარეობაში, მიწის ნაკვეთებს, ან მის ნაწილს ხომ არ ფლობდა რომელიმე სუბიექტი, ან ხომ არ წარმოადგენდა ის სხვა პირის საკუთრებას.

საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისმა სამსახურმა კი ყოველგვარი ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობის გარეშე მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაზე დაარეგისტრირა სახელმწიფოს უფლება, ანუ დაუშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა, რაც კანონსაწინააღმდეგოა. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად დაეთანხმა მასში მითითებულ გარემოებებს და სამართლებრივ შეფასებებს.

სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის საკითხთან დაკავშირებით პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დამატებით აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული უძრავი ქონების მონაცემების დაზუსტების მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებთან შეუსაბამობა; პირიქით, ცალსახაა, რომ თუკი მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაფიქსირდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდება, ასეთივე ზედდება იარსებებდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციისას მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეეტრში დაუზუსტებელი სახით აღრიცხულ საკადასტრო მონაცემებთან, რისი შემოწმებაც საჯარო რეესტრის კანონისმიერ ვალდებულებას წარმოადგენდა.

აღსანიშნავია ისიც, რომ მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემების იდენტიურობა სახელმწიფოს მიერ ასევე ელექტრონული ნახაზის მონაცემებთან თავისთავად არ წარმოშობს საკუთრების უფლების არსებობის მტკიცების ვალდებულებას მხოლოდ ნი-----ასათვის. ასეთი ვალდებულება მოსარჩელეს შეიძლება ჰქონდეს მხოლოდ მაშინ, თუ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო დაამტკიცებს შეუსაბამობას რეგისტრირებული ნაკვეთის მონაცემების მოსარჩელის დაკვეთით შესრულებულ ელექტრონულ სკადასტრო აზომვით ნახაზთან, რა გარემოების დადასტურება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უზრუნველყოფილი არ ყოფილა. პირიქით, საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის დადგინდა, რომ ნი-----ას მიერ ცვლილებების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება მოსარჩელის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას. ასევე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ს/კ.: №4-.3-.45.018 (მესაკუთრე მე-----ა) და ს/კ №4-.28.44---- (მესაკუთრე ემ-----ა) მიწის ნაკვეთების მდებარეობის გათვალისწინებით, ნი-----ას მიერ მითითებული მიწის

ნაკვეთის მდებარეობა ძირითადად შეესაბამება ს/კ №4-3----- მიწის ნაკვეთის მდებარეობას.

ამ მიმართებით პალატას ასევე მიუთითებს მოსარჩელის სახელზე გაცემულ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე (მიუხედავად დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა), რომელიც შეიცავს მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ მონაცემებს, კერძოდ, სარეგისტრაციო ზონას და სექტორს კოდების მითითებით, ნაკვეთისა და კვარტლის ნომრებს, ფართობს, მისამართს. პალატა მიიჩნევს, რომ მითითებული გარემოებები ნათლად ასახავს უძრავი ქონების ადგილმდებარეობას, რაც ზედდების შესახებ საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ ინფორმაციასთან და ზემოაღნიშნულ გარემოებებთან ერთად პალატას აძლევს იმის დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა ყოველგვარი ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობის გარეშე მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაზე დაარეგისტრირეს სახელმწიფოს უფლება, ანუ სახეზეა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა, რაც კანონსაწინააღმდეგოა. ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ დაძლია მტკიცების ტვირთი და შესაბამისი მტკიცებულებებით დაადასტურა მის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაზე სხვა პირის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება, აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება კი აპელანტებს არ წარმოუდგენიათ. აღნიშნული გარემოებები პალატის მოსაზრებით, საპელაციო საჩივრების დაუსაბუთებლობაზე მიუთითებს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ აპელანტები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

მურთაზ მეშველიანი

ხათუნა ხომერიკი