

საქმე № 160310017001796939
საქმე N3ზ/1503-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

30 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მ----- თ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ხ----- ი-----ი;
წარმომადგენელი - დ----- ნ-----ი;

მესამე პირი - ს----- ი-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ
ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ დაკმაყოფილდეს ხ-----
ი-----ის სასარჩელო მოთხოვნა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ხ----- ი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2002 წლის 09 სექტემბერს ს----- ი-----ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 8-----; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 22 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება და საჭიროების შემთხვევაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 28.04.1992 წელს, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში ს----- ი-----ის სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღირიცხა 610 კვ.მ მიწის ფართობი, მდებარე მ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში, მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე სათავსოთი.

2.2.2. 2002 წლის 6 სექტემბერს უძრავ ნივთზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,059 ჰა. მიწის ნაკვეთზე ს.კ 8-----, საგადასახადო სიის 1-- - საფუძველზე აღირიცხა ს----- ი-----ის საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთზე იმავდროულად შედგა საკადასტრო რუკა.

2.2.3. 2013 წლის 6 აგვისტოს საჯარო რეესტრის მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ს----- ი-----მა და წარდგენილი აზმოვითი ნახაზის შესაბამისად, მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა, რაზედაც შეჩერდა საქმის წარმოება იმ საფუძველით, რომ ზედდება ფიქსირდებოდა ლ----- ი-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ 8-----

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2013 წლის 22 აგვისტოს მიიღო N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ს----- ი-----ის განცხადება და მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ა-----ის რწმუნებულის მიერ გაცემული აქტის საფუძველზე ს----- ი-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ

ნივთზე დაზუსტდა საკადასტრო მონაცემები, კერძოდ, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 8-----, ფართობად განისაზღვრა 569 კვ.მ, ხოლო ნაკვეთის წინა ნომარად მითითებული იქნა 4---; მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო რუკა.

2.2.5. 2002 წლის 6 სექტემბერს უძრავ ნივთზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,045 ჰა. მიწის ნაკვეთზე ს.კ 8-----, საგადასახადო სიის 1305 საფუძველზე აღირიცხა ლ---- ი-----ის საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთზე იმავდროულად შედგა საკადასტრო რუკა.

2.2.6. 2002 წლის 6 სექტემბერს უძრავ ნივთზე - ს.კ 8-----, საგადასახადო სიის საფუძველზე აღირიცხა ლ---- ი-----ის საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთზე იმავდროულად შედგა საკადასტრო რუკა.

2.2.7. ხ----- ი-----ი არის ლ---- ი-----ას მემკვიდრე.

2.2.8. ლ---- ი-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ 8-----, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე 2013 წლის 6 ნოემბერს დარეგისტრირდა ხ----- ი-----ის საკუთრების უფლება, დაზუსტდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, შედგა საკადასტრო რუკა და უძრავ ნივთს მიენიჭა ახალი კოდი 8-----.

2.2.9. 2016 წლის 7 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ხ----- ი-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნივთზე ს.კ 8----- საკუთრების საზღვრების და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა, თუმცა იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე წარდგენილ აზომივთ ნახაზზე ფიქსირდებოდა ზედდება 8----- მიწის ნაკვეთზე, საჯარო რეესტრის მიერ არ იქნა დარეგისტრირებული საკუთრების უფლება.

2.3. დასკვნები სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3.1. ს----- ი-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი ს.კ 8----- თავისი ადგილმდებარეობით ემთხვევა ლ---- ი-----ას სახელზე ს.კ 8----- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს.

2.4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ მითითებული ნორმა განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. იგი ერთი მხრივ, წარმოადგენს კერძო საკუთრების ინსტიტუტის

კონსტიტუციურსამართლებრივ გარანტიას, ხოლო, მეორე მხრივ, განამტკიცებს ძირითად უფლებას, რომლის დაცვა წარმოადგენს პიროვნების თავისუფალი განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკაზე, კერძოდ, „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალ—შვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და რეგისტრირებული უფლების დაცვის ფუნქცია აკისრია საჯარო რეესტრს. აღნიშნული დასკვნა გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმავე კანონის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის /იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ხოლო 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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 ინტერესით. 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, შესაბამისად მნიშვნელოვანია საჯარო რეესტრის წარმოებისას მწარმოებელმა ორგანომ კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე უფლებამოსილება განახორციელოს

კანონმდებლობის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და მისი მწარმოებელი ორგანოს უფლებამოვალუბები განისაზღვრება კანონით საჯარო რეესტრის შესახებ, რომელიც მოქმედებდა ასევე სადავო აქტის გამოცემის დროისთვისაც.

მითითებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

იმავე კანონის მე-9 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებული ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას - დამატებით საკადასტრო გეგმას.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2013 წლის 22 აგვისტოს მიიღო N8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე ს.კ 8----- (ნაკვეთის წინა N8-----) განხორციელდა ს----- ი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო გეგმა.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა ს----- ი-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დააზუსტა სარეგისტრაციო მონაცემები და მისი N8----- ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან ერთად განახორციელა საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე.

სასამართლომ აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე განმარტა, რომ კანონმდებელი გამორიცხავს მარეგისტრირებული ორგანოს პასუხისმგებლობას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ნამდვილობაზე თუმცა მას ეკისრება პასუხისმგებლობა რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების ურთიერთშესაბამისობაზე.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ როგორც მოსარჩელის მამკვიდრებლის - ლ--- ი-----ას, ისე მესამე პირის საკუთრების უფლება იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, კერძოდ, საჯარო რეესტრის დაცული სააღრიცხვო ბარათებით ირკვევა, რომ ს----- ი-----ი წარმოადგენს მ-----ს. მიწის ნაკვეთის, ხოლო ლ--- ი-----ა - მ----- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში დაცულია როგორც სააღრიცხვო ბარათები, ისე საკადასტრო რუკები, შესაბამისად, საჯარო რეესტრს დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელებისას ქონდა ვალდებულება დაეცვა მასთან უკვე რეგისტრირებული მონაცემები და შეემოწმებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ახალი აზომვითი ნახაზი რამდენად შეესაბამებოდა მასთან არსებულ მონაცემებს.

ს----- ი-----ის საკუთრებაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით რეგისტრირებული იყო უძრავი ნივთი ს.კ მ-----, თუმცა დაზუსტებული რეგისტრაციისას ს----- ი-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ მ----- ნაკვეთის წინა ნომრად განისაზღვრა მ----- დადგენილია, ასევე, რომ უძრავი ნივთი ს.კ მ----- თავისი ადგილმდებარეობით ემთხვევა და ზედდება ლ--- ი-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ მ-----, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ დაიცვა მასთან ლ--- ი-----ას და ს----- ი-----ის საკუთრებაში მანამდე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემები, რითაც უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მონაცემის უტყუარობას საფრთხე შეუქმნა.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრმა არ გამოიკვლია და არ შეაფასა მათთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობა წარმოდგენილ დოკუმენტებთან. ადმინისტრაციული ორგანო გარდა იმისა, რომ ვალდებული იყო დაეცვა მასთან რეგისტრირებული მონაცემების უსაფრთხოება, მას იმავდროულად საქმის გარემოებები სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემა არსებითად

ეწინააღმდეგება კანონს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სიის (№----) საფუძველზე, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2002 წლის 6 სექტემბერს განხორციელდა მ-----ის რაიონის სოფელ გ-----ში 0.059 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია (სააღრიცხვო ბარათის გახსნა) ი----- ს----- აივაზ ო-----ს საკუთრებაში. ხსენებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა შემდეგი საკადასტრო კოდი: 8----- (განცხადების ნომერი: 2-----).

2013 წლის 06 აგვისტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილ იქნა ს----- ი-----ის (პ/ნ 2-----) სარეგისტრაციო განცხადება №8-----, მ-----ში, სოფელ გ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით.

№8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ იქნა შპს „გ---“-ს მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მ-----ის მუნიციპალიტეტის ა-----ის ადმინისტრაციული ერთეულის ტერიტორიული ორგანოს, კერძოდ, ა-----ის ტერიტორიულ ერთეულში მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის მიერ დამოწმებული №--- (15.02.2013 წ.) აქტი, რომლის თანახმად, სამი მეზობლის მიერ დადასტურდა სოფელ ა-----ში ს----- ი-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და საზღვრები.

2013 წლის 22 აგვისტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ #8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა და მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული

სახით იქნა რეგისტრირებული ს----- ი-----ის საკუთრებაში (ძველი საკადასტრო კოდი 8-----; ახალი საკადასტრო კოდი: 8-----).

ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, დგინდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სიის (№----) საფუძველზე, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2002 წლის 6 სექტემბერს განხორციელდა მ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში 0.045 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია (სააღრიცხვო ბარათის გახსნა) ი-----ა ლ---- ნ----- --- ო-----ს საკუთრებაში. ხსენებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა შემდეგი საკადასტრო კოდი: 8----- (განცხადების ნომერი: 2-----), ხოლო ამავე საგადასახადო სიის საფუძველზე ამავე დღეს განხორციელდა მ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში 610 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია ი-----ა ლ---- ნ----- ო-----ს საკუთრებაში. ხსენებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა შემდეგი საკადასტრო კოდი: 8-----ა (განცხადების ნომერი: 2-----).

რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 6 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის (ს/კ 8-----) მესაკუთრედ სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა ხ----- ი-----ი (პ/ნ 2-----). ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრები და უძრავ ნივთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: 8-----.

სააგენტოს მიერ დადგენილია, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8----- (30.06.2016) და 8----- (08.07.2016) გადაწყვეტილებებით განხორციელდა 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 7 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ხ----- ი-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე (ს/კ 8-----) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. თუმცა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ფიქსირდებოდა ზედდება 8----- მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრე ს----- ი-----ი) საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულ იქნა მიმდინარეობის შესახებ №8-----33 (23.06.2017) გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ დაზუსტებული სახით ს----- ი-----ის საკუთრებაში (ძველი საკადასტრო კოდი 8-----; ახალი საკადასტრო კოდი: 8-----) არსებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის დროს სააგენტოში წარდგენილ იქნა შპს „გ---“-ს მიერ მომზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მ-----ის მუნიციპალიტეტის ა-----ის ადმინისტრაციული ერთეულის ტერიტორიული ორგანოს, კერძოდ, ა-----ის ტერიტორიულ ერთეულში მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის მიერ დამოწმებული №--- (15.02.2013 წ.) აქტი, რომლის თანახმად, დადასტურდა სოფელ ა-----ში ს----- ი-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და საზღვრები. ამდენად, არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება საჯარო რეესტრში.

ბ----- ი-----მა მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე (ს/კ 8-----) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. თუმცა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ფიქსირდებოდა ზედდება 8----- მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრე ს----- ი-----ი) საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულ იქნა მიმდინარეობის შესახებ №8-----33 (23.06.2017) გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ ზედდება ფიქსირდება ს----- ი-----ის მიერ დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთსა (ს/კ 8-----) და ბ----- ი-----ის მიერ დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის (ს/კ 8-----) საკადასტრო მონაცემებს შორის, რაც არ გამხდარა სასამართლოში დავის საგანი.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სადავო უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სიის (№---) საფუძველზე, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2002 წლის 6 სექტემბერს (საკადასტრო კოდი 8-----), ამავე თარიღში №--- საგადასახადო სიის საფუძველზე განხორციელდა უძრავი ნივთების (ს/კ 8----- და ს/კ 8-----ა) პირველადი რეგისტრაცია, რომელთა მესაკუთრე იყო ი-----ა ლ----- ნ----- ო-----.

აპელანტის განმარტებით, სისტემური რეგისტრაციით განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი №2----- სრულიად შეესაბამება იმ დროს მოქმედ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის

სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის ბრძანებულებას.

აღნიშნული ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად, მიწის აგეგმვის სამუშაოები, საკადასტრო რუკების, მიწის სარეგისტრაციო ბარათების, სარეგისტრაციო მოწმობების მომზადება და გაცემა, სხვა ნებისმიერი ღონისძიება, რომელიც საჭიროა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, მიწის მფლობელთათვის განხორციელდეს უსასყიდლოდ, მე-4 მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი:

ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა. გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ეրთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ, ხოლო მე-5 მუხლის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

აპელანტი მიუთითებს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრაციას, ამ კანონის მე-3

მუხლით დადგენილი წესით ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ამავე კანონის პირველი მუხლისა და მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესით, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებულია, როგორც თითოეულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელზეც მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენს ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი, სხვა განყოფილებებთან ერთად, მოიცავს მესაკუთრის განყოფილებას, რომელშიც მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი, ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ (მუხლი 7, პუნქტი 2).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამავე კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და გააჩნდა საკუთარი ბეჭედი.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლი ადგენდა, რომ ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან: ა) საკუთრების განყოფილება – შეიცავს საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობას, მასთან დაკავშირებულ უფლებებთან და პირობებთან ერთად, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც; ბ) მესაკუთრის განყოფილება – მასში მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი; ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ; გ) ვალდებულებების განყოფილება – შეიცავს ყველა სახის ვალდებულებებს, სერვიტუტს, შეზღუდვებს, რომლითაც დატვირთულია მიწა და სხვა უძრავი ქონება; დ) იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) განყოფილება – შეიცავს ყოველგვარ ჩანაწერს იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) შესახებ. ნებისმიერ ახალ სააღრიცხვო ბარათს ადგენს ზონის

რეგისტრატორი. რეგისტრატორი უფლებამოსილია გააუქმოს სააღრიცხვო ბარათში არსებული ნებისმიერი ჩანაწერი და გახსნას ახალი სააღრიცხვო ბარათი, თუ ძველმა ჩანაწერმა დაკარგა ძალა ან მასში ასახული მონაცემები ბათილი აღმოჩნდა. სააღრიცხვო ბარათის ფორმას ამტკიცებს მთავარი რეგისტრატორი. რეგისტრაციის შემდეგ ყოველი მომდევნო შეთანხმება, რომელიც შეეხება ამ ქონების მიმართ წარმოშობილ უფლებებს, რეგისტრირებული უნდა იქნეს ამ კანონის შესაბამისად. მესაკუთრეს და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების მხარეებს (ოჯახის წევრთა თანასაკუთრების შემთხვევაში კი – ოჯახის უფროსს) ეცნობება მიწასთან და სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით რეესტრში ყოველი აღნიშვნის შესახებ.

სადავო რეგისტრაციის დროს მოქმედი რედაქციით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება გაუმართლებელია, ვინაიდან ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება ნორმის დისპოზიციას, კერძოდ, არ დგინდება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულების დარღვევის ფაქტი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. 28.04.1992 წელს, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში ს----- ი-----ის

სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღირიცხა 610 კვ.მ მიწის ფართობი, მდებარე მ-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში, მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე სათავსოთი.

4.1.2. 2002 წლის 6 სექტემბერს უძრავ ნივთზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,059 ჰა. მიწის ნაკვეთზე ს.კ 8-----, საგადასახადო სიის 1-- - საფუძველზე აღირიცხა ს----- ი-----ის საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთზე იმავდროულად შედგა საკადასტრო რუკა.

4.1.3. 2013 წლის 6 აგვისტოს საჯარო რეესტრის მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ს----- ი-----მა და წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა, რაზედაც შეჩერდა საქმის წარმოება იმ საფუძველით, რომ ზედდება ფიქსირდებოდა ლ----- ი-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ 8-----

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2013 წლის 22 აგვისტოს მიიღო N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ს----- ი-----ის განცხადება და მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ა-----ის რწმუნებულის მიერ გაცემული აქტის საფუძველზე ს----- ი-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დაზუსტდა საკადასტრო მონაცემები, კერძოდ, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 8-----, ფართობად განისაზღვრა 569 კვ.მ, ხოლო ნაკვეთის წინა ნომარად მითითებულ იქნა 4---; მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო რუკა.

4.1.5. 2002 წლის 6 სექტემბერს უძრავ ნივთზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,045 ჰა. მიწის ნაკვეთზე ს.კ 8-----, საგადასახადო სიის 1305 საფუძველზე აღირიცხა ლ----- ი-----ის საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთზე იმავდროულად შედგა საკადასტრო რუკა.

4.1.6. 2002 წლის 6 სექტემბერს უძრავ ნივთზე - ს.კ 8-----, საგადასახადო სიის საფუძველზე აღირიცხა ლ----- ი-----ის საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთზე იმავდროულად შედგა საკადასტრო რუკა.

4.1.7. ხ----- ი-----ი არის ლ----- ი-----ას მემკვიდრე.

4.1.8. ლ----- ი-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ 8-----, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე 2013 წლის 6 ნოემბერს დარეგისტრირდა ხ----- ი-----ის საკუთრების უფლება, დაზუსტდა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები, შედგა საკადასტრო რუკა და უძრავ ნივთს

მიენიჭა ახალი კოდი 8-----.

4.1.9. 2016 წლის 7 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ხ----- ი-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნივთზე ს.კ 8----- საკუთრების საზღვრების და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა, თუმცა იმ საფუძვლით, რომ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ფიქსირდებოდა ზედდება 8----- მიწის ნაკვეთზე, საჯარო რეესტრის მიერ არ იქნა დარეგისტრირებული საკუთრების უფლება.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland). და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღკვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში მნიშვნელოვანია დადგინდეს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით ხომ არ იზღუდება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. მითითებული მუხლი, ერთი მხრივ, წარმოადგენს კერძო საკუთრების ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივ გარანტიას, ხოლო, მეორე მხრივ, განამტკიცებს ძირითად უფლებას, რომლის დაცვა წარმოადგენს პიროვნების თავისუფალი განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას. მასში მოიაზრება ნივთზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო თუ რა მოიაზრება თავად სარეგისტრაციო დოკუმენტში, განმარტავს მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტი. კერძოდ, იგი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. მე-9 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას - დამატებით საკადასტრო გეგმას.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2013 წლის 22 აგვისტოს მიიღო N8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე ს.კ 8----- (ნაკვეთის წინა N8-----) განხორციელდა ს----- ი----- -ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მიწის ნაკვეთზე შედგა საკადასტრო გეგმა.

ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა ს----- ი-----ის საკუთრებაში

რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე დააზუსტა სარეგისტრაციო მონაცემები და მისი N8----- ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან ერთად განხორციელა საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ კანონმდებელი გამორიცხავს მარეგისტრირებელი ორგანოს პასუხისმგებლობას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტის ნამდვილობაზე თუმცა მას ეკისრება პასუხისმგებლობა რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების ურთიერთშესაბამისობაზე.

დადგენილია, რომ როგორც მოსარჩელის მამკვიდრებლის - ლ---- ი-----ას, ისე მესამე პირის საკუთრების უფლება იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, კერძოდ, საჯარო რეესტრის დაცული სააღრიცხვო ბარათებით ირკვევა, რომ ს----- ი-----ი წარმოადგენს 8-----. მიწის ნაკვეთის, ხოლო ლ---- ი-----ა - 8----- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში დაცულია როგორც სააღრიცხვო ბარათები, ისე საკადასტრო რუკები, შესაბამისად, საჯარო რეესტრს დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელებისას ქონდა ვალდებულება დაეცვა მასთან უკვე რეგისტრირებული მონაცემები და შეემოწმებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ახალი აზომვითი ნახაზი რამდენად შესაბამებოდა მასთან არსებულ მონაცემებს.

დადგენილია, რომ ს----- ი-----ის საკუთრებაში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით რეგისტრირებული იყო უძრავი ნივთი ს.კ 8-----, თუმცა დაზუსტებული რეგისტრაციისას ს----- ი-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ 8----- ნაკვეთის წინა ნომრად განისაზღვრა 8-----. დადგენილია, ასევე, რომ უძრავი ნივთი ს.კ 8-----

თვისი ადგილმდებარეობით ემთხვევა და ზედდებაშია ლ--- ი-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ს.კ 8-----, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა არ დაიცვა მასთან ლ--- ი-----ას და ს----- ი-----ის საკუთრებაში მანამდე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემები, რითაც უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მონაცემის უტყუარობას საფრთხე შეუქმნა.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით პალატას მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ სწორად მიუთითა მასზედ, რომ საჯარო რეესტრმა არ გამოიკვლია და არ შეაფასა მათთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისობა წარმოდგენილ დოკუმენტებთან. ადმინისტრაციული ორგანო გარდა იმისა, რომ ვალდებული იყო დაეცვა მასთან რეგისტრირებული მონაცემების უსაფრთხოება, მას იმავდროულად საქმის გარემოებები სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლიდან, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. მითითებული კანონის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამდენად, სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემა არსებითად ეწინააღმდეგება კანონს.

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

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასკვნას, რომ სახეზეა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის როგორც ფაქტობრივი ისე სამართლებრივი საფუძვლები, აღნიშნული კი პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების წინაპირობას ჰქმნის.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული ბოლნისის რაიონული სასამართლოს დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-

ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა