



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

19 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - თ-----

აპელანტი (მოსარჩელე) - სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“
წარმომადგენლები - ნ-----ე, ა-----ი, ა-----ი

მესამე პირი - ზ-----ი
წარმომადგენელი - ნ-----ა

მესამე პირი - ვ-----ე

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა

აპელანტ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ მოთხოვნა - გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართ სადგურის ნაწილში), საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართ სადგურის ნაწილში) და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძვლად დადებული დოკუმენტების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს კანონის ნორმების შესაბამისად დასაბუთებული ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში. სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ამ“ ვ----- ე-----ისგან 2008 წლის 28 მაისს შეიძინა 900 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედგანთავსებული შენობა-ნაგებობით (ბენზინგასამართი სადგურით), მდებარე: დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში (ს----- კოდი: 7-----), რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 04.06.2008 წელს მომზადდა შესაბამისი ამონაწერი.

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით ვ-----ეს ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში დაურეგისტრირდა 3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს----- კოდი №7-----).

2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს №8-----
გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ვ-----ის მოთხოვნა და მის კუთვნილ
3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს შეეცვალა ფუნქცია
და გახდა არასასოფლო-სამეურნეო.

2.4. 2012 წლის 06 სექტემბერს ვ-----ემ, დანაშაულებრივი გზით
მისაკუთრებული და ფუნქცია შეცვლილი მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ზ-----
ს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 სექტემბრის №8-----
03 გადაწყვეტილებით, სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ის
საკუთრებაში.

2.5. 2013 წლის 12 აპრილს ზ-----მა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ
წარადგინდა ახალი ს----- აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა რეგისტრირებულ
უფლებებში ცვლილების შეტანა. კერძოდ, 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №1 შენობა-
ნაგებობის დატანა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის №8---
-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და
საჯარო რეესტრის მონაცემებში სადაო მიწის ნაკვეთზე აისახა №1 შენობა-
ნაგებობა.

2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის №8-----03
გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და 3180 კვ.მ
მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობით გაუერთიანდა მომიჯნავე
მიწის ნაკვეთებს. გაერთიანების შედეგად ზ-----ის საკუთრებაში
აღირიცხა 4484 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული №1 და №2 შენობა-
ნაგებობებით (ს----- კოდი №7-----).

2.7. მცხეთის რაიონული სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის
2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენით ვ-----ე ცნობილი იქნა დამნაშავედ
საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“
ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში.

2.8. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენი
მცხეთის რაიონული პროკურატურის მიერ გასაჩივრებული იქნა სააპელაციო
წესით, თუმცა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის
განაჩენით პროკურატურის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

2.9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის განაჩენი
მცხეთის რაიონული პროკურორის მიერ გასაჩივრებული იქნა საკასაციო წესით.
საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არ დააკმაყოფილა პროკურატურის
მოთხოვნა და 2016 წლის 03 ივნისის განჩინებით უარი თქვა საკასაციო საჩივრის
დასაშვებობაზე.

2.10. საქმეში დამატებითი მტკიცებულების სახით მოსარჩელის მიერ

წარმოდგენილი იქნა 2006 წლის 27 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ს----- რუკა ერთ-ერთი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრე თამარი ჯანიაშვილი), რომლითაც კიდევ ერთხელ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხეს სრული ინფორმაცია ჰქონდა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთის განლაგების თაობაზე. ასევე წარმოდგენილია მტკიცებულების სახით აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნით შედგენილი ოქმი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ, რომელშიც დეტალურად არის აღწერილი მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ვიზუალური მახასიათებლები, სადაც ნათლად ჩანს საკმაოდ მოცულობითი ავტოგასამართის სადგური კაპიტალური შენობა. ასევე წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნა 0-----, რომლითაც ასევე ცალსახად დასტურდება ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედამო მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ავტოგასამართი სადგურის ტერიტორიაზე.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.11. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული

და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.12. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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. მოცემულ შემთხვევაში რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

2.13. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი „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 ცვლილების

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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამისი რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. რაიონული სასამართლოს მითითებით, უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, ს----- მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. რაიონულმა სასამართლომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე განმარტა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, ს----- მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

2.14. განსახილველ შემთხვევაში რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სს „კ----- კ----- ჯ-----ამ“ კ----- ე-----ისგან 2008 წლის 28 მაისს შეიძინა 900 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედგანთავსებული შენობა-ნაგებობით (ბენზინგასამართი სადგურით), მდებარე: დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში (ს----- კოდი: 7-----), რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 04.06.2008 წელს მომზადდა შესაბამისი ამონაწერი. კ-----ემ 2012 წლის 27 აგვისტოს დანაშაულებრივი გზით საკუთრებაში დაირეგისტრირა სს „კ----- კ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი

ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება. კერძოდ, ვ-----ემ 2012 წლის 27 აგვისტოს რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში წარადგინდა ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი (აქტის №--, დამოწმების თარიღი: 12.01.1998 წელი). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით ვ-----ეს ზემოაღნიშნული ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში დაურეგისტრირდა 3 180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს----- კოდი №7-----), რომელშიც რატომღაც აღმოჩნდა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედგანთავსებული შენობა-ნაგებობებით (ბენზინგასამართი სადგურით). 2012 წლის 29 აგვისტოს ვ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ახლად დარეგისტრირებული 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთისთვის ფუნქციის შეცვლა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მისი კუთვნილი 3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გახდა არასასოფლო-სამეურნეო. 2012 წლის 06 სექტემბერს ვ-----ემ, დანაშაულებრივი გზით მისაკუთრებული და ფუნქცია შეცვლილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც ბენზინგასამართი სადგურის შენობა და საწვავის რეზერვუარები იყო განთავსებული) მიჰყიდა ზ-----ს (ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-----, დამოწმებული ნოტარიუს მ----- გ-----ის მიერ 2012 წლის 06 სექტემბერს). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სადაო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრებაში. 2013 წლის 12 აპრილს ზ-----მა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარადგინდა ახალი ს----- აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. კერძოდ, 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №1 შენობა-ნაგებობის დატანა. ეს შენობა სწორედ ის ბენზინგასამართი სადგური იყო, რომელიც მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში გამქრალი იყო საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, თუმცა ფაქტობრივად სულ იქ იყო განთავსებული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის №8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის მონაცემებში სადაო მიწის ნაკვეთზე აისახა №1 შენობა-ნაგებობა.

2.15. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული

მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი 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. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი

საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მოდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. სასამართლოს მითითებით, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის 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. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლებისპირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

2.16. რაიონულმა სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ

წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. როგორც უკვე დადგენილია, ვ-----
 -----ემ გააყალბა უფლების დამდგენი დოკუმენტი (№-- მიღება-ჩაბარების
 აქტი, დამოწმების თარიღი: 12.01.1998 წელი) და დანაშაულებრივი გზით
 საკუთრებაში დაირეგისტრირა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი უძრავი
 ქონება, რითაც უხეშად ხელყო საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული სს
 „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლება და საქართველოს სამოქალაქო
 კოდექსით მონიჭებული უფლება, კუთვნილი ქონების ფლობისა და სარგებლობის
 შესახებ. უკვე რამოდენიმე წელია სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ ვერ სარგებლობს
 თავისი მიწის ნაკვეთით და შენობა-ნაგებობით (რომელიც დღეს უკვე
 დანგრეულია). მას ხელი ეშლება საკუთრების უფლების განხორციელებაში.
 სახეზეა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისების ფაქტი. ვ-----ის
 მიერ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი უძრავი ქონების დანაშაულებრივი
 გზით მითვისების ფაქტი და უფლების დამდგენი დოკუმენტის სიყალბე
 დადასტურებულია მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 სექტემბრის
 განაჩენით, რომელიც სააპელაციო და საკასაციო გზით გასაჩივრების შემდეგ
 უცვლელი დარჩა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹
 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი
 ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი
 მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.
 „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“
 ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს,
 თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა
 საფუძველები. რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის
 ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება
 გამოტანილი იქნა ყალბი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე. დღეს,
 როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტის სიყალბე დადგენილია სასამართლოს
 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, არსებობს აბსოლუტური
 საფუძველი გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის.
 რაიონული სასამართლოს განმარტებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული
 აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს, გარდა ვ-----ის მიერ
 სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაყალბების ფაქტისა, წარმოადგენს
 ადმინისტრაციული ორგანოს (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს) მიერ
 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონით
 დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
 საკუთრების უფლების დაცვის ერთ-ერთი გარანტორია, რომელიც
 უზრუნველყოფს ერთის მხრივ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და მეორეს
 მხრივ, პასუხისმგებლობას იღებს ამ უფლების დაცვაზე, რათა მის მიერ
 განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოებისას არ მოხდეს მესამე პირთა
 საკუთრების უფლების ხელყოფა. მარეგისტრირებელი ორგანო, როგორც
 ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია დაეყრდნოს და გაიზიაროს
 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები
 ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-11 მუხლის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ წარმოადგენდა დაინტერესებულ მხარეს, რომელსაც შესაძლოა მიდგომოდა ზიანი ადმინისტრაციული წარმოებით და რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირი და უშუალო გავლენა შესაძლოა მოეხდინა სააგენტოს გადაწყვეტილებას ან ქმედებას. შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს სავალდებულოდ უნდა ჰქონდა ადმინისტრაციულ წარმოებაში სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ და ამით თავიდან აეცილებინა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლებისთვის ზიანის მიყენების შესაძლებლობა. აღნიშნულ მოსაზრებას განამტკიცებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილი, რომელიც მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება და კანონიერი ინტერესები იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა, ხოლო ამ მუხლის მეორე ნაწილი კიდევ ერთხელ ხაზს უსვავს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას აცნობოს დაინტერესებულ მხარეებს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კი არ მისცემია შესაძლებლობა წარედგინა საკუთარი მოსაზრებები ადმინისტრაციული წარმოების დროს და დაესაბუთებინა უძრავ ნივთზე საკუთრების ფლობის ფაქტი, რაც ნამდვილად შეუშლიდა ხელს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის უკანონო მისაკუთრებას. მოცემულ შემთხვევაში სადაო მიწის ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში. ამდენად, სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა და მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა.

2.17. გარდა ზემოაღნიშნულისა, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა თავად ადმინისტრაციული წარმოების პროცესი. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად: ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით კი დაუშვებელია, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით

დადგენილი წესით გამოკვლეული არ არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კანონის 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. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ვ“ პრიმა ქვეპუნქტის თანახმად: რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან, ქალაქზე შესრულებულ ს----- მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოეთხოვება უფრო მაღალი ხარისხით, რამეთუ არქივში დაცული დოკუმენტაცია სახელდობრ თავად მარეგისტრირებულ ორგანოსთვის არის ცნობილი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადასაწყვეტად. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო ვ-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე, გამოეკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. თუ გავითვალისწინებთ, იმ ფაქტობრივ გარემოებასაც, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებათა უმრავლესობა სწორედ მარეგისტრირებულ ორგანოში არის დაცული, შესაბამისად მას თავისუფლად მიუწვდებოდა ხელი ყველა ამ დოკუმენტზე, რაც შესაძლებელს გახდიდა მარეგისტრირებულ ორგანოს მიეღო

განსხვავებული გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული ნორმების გაუთვალისწინებლობამ კი გამოიწვია სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების ხელყოფა. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ გაზიარებული უნდა იქნეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის ბს-367-363 (კ-12) გადაწყვეტილებაში გამოთქმული მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სწრაფი რეაგირების პრინციპი საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტის საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. ამასთან, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, უნდა გავითვალისწინოთ ის გარემოება, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში და გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებს საკუთრების წარმოშობის ფაქტს. რეგისტრაციას გააჩნია პრეიუდიციული მნიშვნელობა. ის არის უფლებების და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებული უნდა იყოს, რომ მთლიანობაში განამტკიცოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, იგი წარმოადგენს პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალურ პირობას. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრებაში გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთი. სწორედ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციის უგულვლყოფა მოხდა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, როდესაც სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოხდა მესაკუთრის ცვლილება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მოერე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითზე მიღებული იქნება სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნულის ანალიზიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის არსებითი დებულებები, რომელთა გათვალისწინების შემთხვევაშიც მიღებული იქნებოდა არსებითად განსხვავებული გადაწყვეტილება. მოსარჩელე, თუ მისთვის ცნობილი იქნებოდა ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ,

წარადგენდა შესაბამის დოკუმენტაციას და შეძლებდა დაესაბუთებინა მისი საკუთრების უფლება სადაო მიწის ნაკვეთზე, ხოლო თუ მარეგისტრირებული ორგანო შეისწავლიდა მათთან დაცულ დოკუმენტაციას არსებითად, მისთვის ნათელი გახდებოდა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების შესახებ სადაო მიწის ნაკვეთზე და აღარ მოახდენდა მის აღირცხვას ჯერ ვ-----ის, ხოლო მოგვიანებით ზ-----ის სახელზე, სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების ხელყოფის ხარჯზე.

2.18. რაიონულმა სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 3 მაისის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ №134 ბრძანების მე-3 თავი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურას. ამავე ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ქვედანაყოფების, მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული სამსახურების მეშვეობით. ამავე ბრძანების მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფები და მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებია: ა) ადმინისტრაციული უზრუნველყოფისა და საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახური, 8 რომელშიც შედის: ა.ა) ადმინისტრაციის განყოფილება; ა.ბ) საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილება; ა.გ) საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის განყოფილება; ა.დ) კანცელარია (განყოფილება); ბ) ადამიანური რესურსების მართვის სამსახური; გ) შიდა კონტროლის სამსახური; დ) იურიდიული დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: დ.ა) ადმინისტრაციული წარმოების სამსახური; დ.ბ) სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახური; დ.გ) სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახური; ე) ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ე.ა) ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური; ე.ბ) რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახური, რომელსაც ექვემდებარება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ტერიტორიული სამსახურები; ვ) მეწარმეთა და იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ვ.ა) ბიზნესის რეგისტრაციის სამსახური; ვ.ბ) მოქალაქეთა პოლიტიკური გაერთიანებების რეგისტრაციის სამსახური; ზ) შეზღუდვებისა და უფლებების რეგისტრაციის სამსახური; თ) სამისამართო სამსახური; ი) საინფორმაციო სამსახური, რომელშიც შედის: ი.ა) საინფორმაციო სერვისების განყოფილება; ი.ბ) ამონაწერის მომზადების განყოფილება; ი.გ) ცნობა-დახასიათების მომზადების განყოფილება; ი.დ) საარქივო ინფორმაციის განყოფილება; ი.ე) ს----- ინფორმაციის განყოფილება; კ) მონაცემთა დამუშავებისა და განახლების სამსახური; ლ) გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ლ.ა) გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახური; ლ.ბ) სივრცითი ინფორმაციის სამსახური; 8 ლ.გ) კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახური; მ) არქივის სამსახური; ნ) სკანირების სამსახური; ო) ინფორმაციული ტექნოლოგიების დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ო.ა)

პროგრამული უზრუნველყოფის განვითარების სამსახური; ო.ბ) ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების სამსახური; ო.გ) მონაცემთა დამუშავებისა და სტატისტიკის სამსახური; ო.დ) მომხმარებელთა მხარდაჭერის სამსახური; პ) მომსახურების ხარისხის განვითარების სამსახური, რომელშიც შედის: პ.ა) ავტორიზებულ პირებთან ურთიერთობის განყოფილება; პ.ბ) პროდუქტების განვითარებისა და გაყიდვების განყოფილება; ჟ) პროექტების მართვის სამსახური; რ) საფინანსო-ეკონომიკური სამსახური; ს) სამეურნეო სამსახური; ტ) შესყიდვების სამსახური. 2. სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურებია: ა) აჭარის რეგიონული ოფისი; ბ) გურიის რეგიონული ოფისი; გ) იმერეთის რეგიონული ოფისი; დ) კახეთის რეგიონული ოფისი; ე) სამეგრელოს რეგიონული ოფისი; ვ) სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი; ზ) ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი; თ) შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი; ი) აბაშის ფილიალი; კ) ადიგენის ფილიალი; ლ) ამბროლაურის ფილიალი; მ) ასპინძის ფილიალი; ნ) ახალგორის ფილიალი; ო) ახალქალაქის ფილიალი; პ) ახმეტის ფილიალი; ჟ) ბაღდათის ფილიალი; რ) ბოლნისის ფილიალი; ს) ბორჯომის ფილიალი; ტ) გაგრის ფილიალი; უ) გალის ფილიალი; ფ) გარდაბნის ფილიალი; ქ) გუდაუთის ფილიალი; ღ) გულრიფშის ფილიალი; ყ) დედოფლისწყაროს ფილიალი; შ) დმანისის ფილიალი; ჩ) დ-----ის ფილიალი; ც) ერედვის ფილიალი; ძ) ვანის ფილიალი; წ) ზესტაფონის ფილიალი; ჭ) თეთრიწყაროს ფილიალი; ხ) თერჯოლის ფილიალი; ჯ)კასპის ფილიალი; ჰ) ლაგოდეხის ფილიალი; ჰ1) ლანჩხუთის ფილიალი; ჰ 2) ლენტეხის ფილიალი; ჰ 3) მარტვილის ფილიალი; ჰ 4) მცხეთის ფილიალი; ჰ 5) ნინოწმინდის ფილიალი; ჰ 6) ონის ფილიალი; ჰ 7) ოჩამჩირის ფილიალი; ჰ 8) საგარეჯოს ფილიალი; ჰ 9) სამტრედიის ფილიალი; ჰ 10) საჩხერის ფილიალი; ჰ 11) სენაკის ფილიალი; ჰ 12) სოხუმის ფილიალი; ჰ 13) ტყიბულის ფილიალი; ჰ 14) ქარელის ფილიალი; ჰ 15) ქედის ფილიალი; ჰ 16) ქობულეთის ფილიალი; ჰ 17) ქუთის ფილიალი; ჰ 18) შუახევის ფილიალი; ჰ 19) ჩოხატაურის ფილიალი; ჰ 20) ჩხოროწყუს ფილიალი; ჰ 21) ცაგერის ფილიალი; ჰ 22) ცხინვალის ფილიალი; ჰ 23) წალენჯიხის ფილიალი; ჰ 24) წალკის ფილიალი; ჰ 25) წნორის ფილიალი; ჰ 26) წყალტუბოს ფილიალი; ჰ 27) ჭიათურის ფილიალი; ჰ 28) ხარაგაულის ფილიალი; ჰ 29) ხაშურის ფილიალი; ჰ 30) ხელვაჩაურის ფილიალი; ჰ 31) ხობის ფილიალი; ჰ 32) ხონის ფილიალი; ჰ 33) ხულოს ფილიალი; ჰ 34) ჯავის ფილიალი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, იმისთვის რომ აღდგეს მოსარჩელის საკუთრების კონსტიტუციური უფლება, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტები სასარჩელის მოთხოვნის 1.1. 1.2. პუნქტები რომელიც ეხება ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციას და მოპასუხეს დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს უნდა დაევალოს, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების, კერძოდ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძვლად დადებული დოკუმენტების

სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს კანონის ნორმების შესაბამისად დასაბუთებული ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

2.19. რაც შეეხება 1.3. 1.4. და 1.5 სასარჩელო მოთხოვნებს, აღნიშნულის თაობაზე რაიონულმა სასამართლომ განმარტა შემდეგი: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-185-178-2012 განმარტებულია, რომ „უძრავ ნივთზე ნებისმიერი კანონით გათვალისწინებული უფლების შესაძენად (სანივთო გარიგებები და სხვა) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა. აღნიშნული განპირობებულია საჯარო რეესტრის დანიშნულებით, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება კერძო სამართლის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას. ეს დასკვნა ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, რომლის ძალითაც რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უძრავი ნივთების ამგვარ მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევა კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლებების დაცვას და სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივ უსაფთხოებას ემსახურება. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. ეკონომიკური საქმიანობის თავისუფლების კონსტიტუციური პრინციპები და საქონლის თავისუფალი გადაადგილების წესები გულისხმობენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არსებობას. ასეთი გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლობიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი.“ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-189-182-2013 განმარტებულია: სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ ნორმას წარმოადგენს 183-ე მუხლი, რომელიც შეეხება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. ხსენებულ ნორმას ალტერნატივა არ მოეპოვება. უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია წერილობითი გარიგება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე დროს, ამ ნორმის ლოგიკური და თელეოლოგიური (მიზნიდან გამომდინარე) განმარტება უდავოდ გულისხმობს შემძენის მიერ გარიგების წერილობითი ფორმის დადებას მესაკუთრესთან, რომელშიც უდავოდ მოიაზრება ნამდვილი მესაკუთრე, ანუ, საკუთრების ნამდვილი უფლების მქონე პირი. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად კი, საჯარო რეესტრში შეიტანება საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, რომლებიც უკვე არსებობს. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ნათელია, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც

უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი, რაც გამოიხატება კანონისმიერ პრეზუმფციაში. ამ კონტექსტში მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რას მოიცავს კანონით გათვალისწინებული პრეზუმფცია, იცავს იგი შემძენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნებისმიერ უსწორობის შედეგისაგან, თუ ასეთი დაცვა არ ვრცელდება დანაშაულებრივი გზით განხორციელებული არასწორი ჩანაწერის მიმართ, რომელიც შემძენს შესაძლოა, ეჩვენებოდეს კიდევ სწორად. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში როდესაც საქმეშია მესამე პირის სახელზე განხორციელებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომლის უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, N1----- დამოწმების თარიღი 06/09/2012 ერთის მხრივ ვ-----ის (გამყიდველი) და ზ-----ს (მყიდველი) შორის, აღნიშნული ხელშეკრულება დღეის მდგომარეობით ძალაშია და არ გაუქმებულა, დავის საგანს არ წარმოადგენს და სასამართლო მოკლებულია და ვერც იმსჯელებს და არც არის უფლებამოსილი დავის შინაარსიდან გამომდინარე იმსჯელოს მათ კანონიერებაზე. მართალია უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, მაგრამ რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება, ანალოგიური სახის უფლების დამდგენი დოკუმენტი დაედო საფუძვლად ასევე უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას და უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტებს. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლითაც დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ საქმეზე სახეზეა აღმჭურველი აქტები, რომელთა ბათილად ცნობის შემთხვევაში აშკარად უხეშად შეილახება კონსტიტუციური - საკუთრების უფლება, რომელიც ამავედროულად კანონიერი ნდობის უფლების მატარებელია მისი საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიმართ, მეორე მხრივ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ამავე კანონიერი ნდობის უფლებით აღჭურვილი საქმეში ჩართული მესამე პირის საკუთრების უფლებები. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მესამე პირთა დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული ნორმა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებებში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებით გათვალისწინებულ „გამსხვისებელში“ იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება, სახელდობრ იმ შემთხვევაში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი, მაგრამ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი, მნიშვნელობა ენიჭება სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ დანაწესს. კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მესამე პირების მიერ სადავო ნაკვეთის შეძენისას საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მესაკუთრის საკუთრების უფლება, ნაკვეთის შეძენის მომენტში ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჩივარი შეტანილი არ ყოფილა. აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლობიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება. რისი გათვალისწინებითაც რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო 1.3 1.4 და 1.5. მოთხოვნები ვერ იქნება გაზიარებული.

2.20. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ 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. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, 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 საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. დასახელებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე რაიონულმა სასამართლომ დაასკვნა, რომ იმისათვის, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული, ვინაიდან მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის გარეშე კი შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა.

2.21. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა

მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო აქტები დავის საგანს შეადგენენ, ამასთანავე, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია რეგისტრაციის შესახებ მიმართვის საფუძველზე, სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე აქტის გამოცემა უნდა დაევალოს დღეის მდგომარებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული

რეგისტრაციის სამსახურს უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ.

3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.10 პუნქტში სასამართლო უთითებს, რომ მტკიცებულების სახით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ოქმითა და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საექსპერტო დასკვნით N60----- ცალსახად დასტურდება, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედამო მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ავტოგასამართი სადგურის ტერიტორიაზე, თუმცა, საგულისხმოა, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ზემოაღნიშნული ოქმით დგინდება მხოლოდ ის გარემოება, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ მიერ მითითებულ მისამართზე, დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარეობს შენობა-ნაგებობა, ოქმში მითითებულია ამ შენობის განლაგება და მიმართება მოსაზღვრე შენობებთან, ასევე მითითებულია, რომ შენობა-ნაგებობიდან 8.3 მეტრში განთავსებულია ბეტონის კონსტრუქცია მეტალის სახურავებით, ხოლო შენობის უკანა მხარეს ლითონის ორი სვეტი და ბეტონის კონსტრუქცია ლითონის ორი სახურავით. ოქმში ასევე დაფიქსირებულია განმცხადებლის წარმომადგენლის განმარტებები აღნიშნული ლითონის კონსტრუქციების ფუნქციებსა და დანიშნულებებთან დაკავშირებით. ამდენად, ზემოაღნიშნული კონსტატაციის ოქმით დასტურდება მხოლოდ მოსარჩელის მიერ მითითებული უძრავი ნივთის ფაქტობრივი განლაგება და მიმართება სხვა უძრავ ნივთებთან, თუმცა მასში არაფერია ნათქვამი იმის შესახებ, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრებაში არსებული, დაუზუსტებელი ს----- მონაცემების მქონე უძრავი ნივთი და სადავო რეგისტრაციით ვ-----ზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთი იდენტურია.

3.2. აპელანტის მითითებით, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ საექსპერტო დასკვნით Q----- დასტურდება, რომ „დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე რეზერვუარების თავზე განთავსებული რკინაბეტონის კონსტრუქციის ნაწილი განთავსებულია 7----- ს----- კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ნაწილი განთავსებულია 7----- ს----- კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. ასევე აღნიშნული კონსტრუქციის აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული რეზერვუარის თავზე მოწყობილი ოთხივე ლითონის ყელი მდებარეობს 7----- ს----- კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ცალკე განთავსებული რეზერვუარის

თავზე არსებული რკინაბეტონის ჭა და მის ქვეშ არსებული ლითონის რეზერვუარის ის ნაწილი, რომლის აზომვაც მოხერხდა ექსპერტიზის ჩატარების დროს მთლიანად განთავსებულია 7----- ს----- კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე“. ამდენად, მითითებული დასკვნით დადგენილია მხოლოდ ის გარემოება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე (ს----- კოდები 7-----, მესაკუთრე - სსიპ თვითმმართველი თემი დ-----ის მუნიციპალიტეტი) და 7----- (წარმოდგენს სადავო რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სხვა უძრავ ნივთებთან გაერთიანების საფუძველზე მიღებულ უძრავ ნივთს) განლაგებულია დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე რეზერვუარების თავზე არსებული რკინაბეტონის კონსტრუქციები. შესაბამისად, აღნიშნული დასკვნითაც არ დგინდება სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთისა (მისი გრაფიკული მონაცემის) და სადავო აქტით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იდენტურობა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, მცხეთის რაიონულ სასამართლოს ზემოაღნიშნული მტკიცებულებები არ უნდა ჩაეთვალოს იმის ცალსახად დამადასტურებელ გარემოებად, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედაც მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ავტოგასამართი სადგურის ტერიტორიაზე. შესაბამისად, მცხეთის საქალაქო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებებს და მათზე დაყრდნობით არასწორად დაადგინა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, რამაც გამოიწვია საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების მიღება.

3.3. აპელანტი მიიჩნევს, რომ რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს მისი გაუქმების საფუძველები როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი თვალსაზრისით. სადავო გადაწყვეტილებაში მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა აღქმული და შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებიც, სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 333-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. ამასთან, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი. აპელანტის განმარტებით, უდავოა, რომ მოსარჩელის მიერ სასამართლოში წარდგენილი მცხეთის რაიონული სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენით (საქმე N1/160-15) დადგენილია იმ მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბე, რომლის საფუძველზეც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილება (N8-----

(27.08.2012წ.). ამდენად, რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტისათვის, მითითებული საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ძალაში იყო, შესაბამისად, მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მისი გამოცემის დროისათვის კანონიერ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენდა. აპელანტის მითითებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმება მოიცავს როგორც აქტის ბათილად ცნობას, ასევე აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. განსხვავება მათ შორის მდგომარეობს აქტის სამართლებრივ ბუნებაში. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძვლები მოწესრიგებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ და 61-ე მუხლებით. აღნიშნული მუხლების მიხედვით, უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ცხადდება ბათილად, ხოლო გამოცემის მომენტისათვის კანონიერი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მათი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ცხადდება ძალადაკარგულად. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლი განასხვავებს რეგისტრაციის ძალადაკარგულობისა და ბათილობის საფუძვლებს. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა მოქმედების განსაზღვრული ვადა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამდენად, აღნიშნული ნორმების თანახმად, სადავო რეგისტრაციის (N8-----, 27.08.2012წ.) საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ განაჩენი წარმოადგენს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების და არა ბათილად ცნობის საფუძველს, შესაბამისად, მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, არ შეესაბამება კანონს. აპელანტის განმარტებით, რაც შეეხება სასამართლოს მითითებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით ვ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სს „ვ----- პ----- ჯ----- ას“ კუთვნილი ობიექტის ავტოგასამართ სადგურზე, აღნიშნული არ დგინდება მოსარჩელის მიერ სასამართლოში წარდგენილი არცერთი დოკუმენტით. ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტს არ ერთვის ე.წ „ექსპლიკაცია“, რომლითაც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ შესაძლებელი

იქნებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა, სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ აზომვით ნახაზზე ასახულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არ იყო დატანილი ბენზინ-გასამართი სადგური, ან/და მსგავსი შენობა-ნაგებობა იმისათვის, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს შეძლებოდა მითითებული გრაფიკული მონაცემის შედარება ამ ტერიტორიაზე აღრიცხვულ სხვა ბენზინ- გასამართ სადგურთან. აპელანტის მოსაზრებით, მოსარჩელე ვერცერთი წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ვერ ადასტურებს მასზე რეგისტრირებული, დაუზუსტებელი ს----- მონაცემების მქონე უძრავი ნივთისა (ს----- კოდი: 7-----) და ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იდენტურობას.

3.4. აპელანტის განმარტებით, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით, ისე, რომ სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია აქტის ბათილობის ფაქტობრივ თუ სამართლებრივ საფუძველზე, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ დ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- (31.08.2012წ.) გადაწყვეტილება, რომლითაც მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე განხორციელდა 7----- ს----- კოდის მქონე უძრავი ნივთის დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია. აპელანტი მიუთითებს, რომ სადავო გადაწყვეტილებისას მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდებოდა: ა) მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა; ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა. ამასთან, სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას მოქმედი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ექვემდებარებოდა: ა) სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები; ბ) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები და გ) სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები. ამავე კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევებში, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხოლო მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის მიწის განკარგვის უფლების მქონე პირს სააგენტოში უნდა წარედგინა განცხადება და თუ მიწის ნაკვეთი რამდენიმე პირის საერთო საკუთრება იყო ან სხვა პირის სასარგებლოდ ამ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო რაიმე უფლება - თანამესაკუთრების ან/და ამ სხვა პირის თანხმობა. აპელანტის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერებით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება შეესაბამება კანონს, მცხეთის

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილშიც არ არის დასაბუთებული და იგი უნდა გაუქმდეს.

3.5. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. აპელანტი მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვისას გამოვლენილი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები საშუალებას აძლევდა საქალაქო სასამართლოს სადავო საკითხი არსებითად გადაეწყვიტა და უარი ეთქვა მოსარჩელისათვის მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე სრულად, ამდენად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 25 მარტის Nბს-358-348 (კ-13) გადაწყვეტილებით განმტკიცებული და კანონით დადგენილი გარემოებების შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ეწინააღმდეგება კანონს. აპელანტმა ასევე მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს Nბს-351-336(კ-09) გადაწყვეტილებაზე, რომლის თანახმად, „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა“. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 333-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა, ასევე გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

3. სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.6. აპელანტის განმარტებით, ერთადერთი არგუმენტი, რომლითაც მოსამართლემ არ დააკმაყოფილა სარჩელის გარკვეული ნაწილი, არის ის გარემოება, რომ მესამე პირი ზ-----ი სადავო უძრავი ქონების შეძენისას მოქმედებდა როგორც კეთილსინდისიერი შემძენი. სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იმ არგუმენტების თაობაზე, რომლებიც გამორიცხავენ ზ-----

-----ის მხრიდან კეთილსინდისიერად მოქმედების ფაქტს. სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ ზ-----სა და ვ-----ეს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი ამავე ხელშეკრულების მიხედვით იყო მხოლოდ მიწის ნაკვეთი და ამ ხელშეკრულებაში არანაირი მინიშნება არ არის გაკეთებული ამავე ტერიტორიაზე არსებულ თავად მოსამართლის შეფასებით საკმაოდ მოცულობით ავტოგასამართ სადგურზე (შენობა-ნაგებობა, რეზერვუარები და სხვა ინფრასტრუქტურა). ერთის მხრივ, პირველი ინსტანციის სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში ყურადღებას ამახვილებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ შედგენილ ოქმზე, ფაქტის კონსტატაციის შესახებ და აღნიშნავს, რომ ხსენებულ დოკუმენტში დეტალურად არის აღწერილი მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ვიზუალური მახასიათებლები, სადაც ნათლად ჩანს საკმაოდ მოცულობითი ავტოგასამართი სადგურის კაპიტალური შენობა და ასევე მოიხსენიებს სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ მომზადებულ საექსპერტო დასკვნას NO-----, აღნიშნავს, რომ ხსენებული დასკვნით ცალსახად დასტურდება ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედ მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის - ავტოგასამართი სადგურის ტერიტორიაზე, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო თავს არიდებს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ზ-----ი სადავო ქონების შეძენისას აუცილებლად გაეცნობოდა მის როგორც ფაქტობრივ (ვიზუალურ), ისე სამართლებრივ მდგომარეობას და მისთვის აუცილებლად გახდებოდა ცნობილი, რომ შესაძენ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს საკმაოდ მოცულობითი კომერციული ობიექტი და მსგავსი ობიექტი ვერ იქნებოდა დარჩენილი მესაკუთრის გარეშე. ამდენად, ზ-----მა შეგნებულად არ ასახა ეს ობიექტი (ავტოგასამართი სადგური) შესაბამის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, არ გამოიკვლია მისი კუთვნილების საკითხი შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში (ან გამოიკვლია, მაგრამ ამჯობინა ამ გარემოების დამალვა თავისი ინტერესების შესაბამისად) და მხოლოდ რამდენიმე თვის შემდეგ ასახა ის თავის საკუთრებაში ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ამგვარი ქმედება ზ-----ის მხრიდან მიუთითებს სწორედ მის არაკეთილსინდისიერებას ამ ქონების შეძენის მომენტში, ვინაიდან, კეთილსინდისიერების პირობებში შეძენს პირველ რიგში უნდა გაერკვია შესაძენ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ავტოგასამართი სადგურის სამართლებრივი სტატუსი, კუთვნილება და მხოლოდ მას შემდეგ შეეძინა ეს ობიექტი, როდესაც დარწმუნდებოდა, რომ როგორც მიწა, ისე მასზე არსებული ავტოგასამართი სადგური ცალსახად წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებას. ზ-----მა კი, შეძენის მომენტში იცოდა, რომ ე.წ. „გამსხვისებელი“ ვ-----ე არ იყო ნასყიდობის საგანზე არსებული ავტოგასამართი სადგურის მესაკუთრე, ვინაიდან მათ შორის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში არ იყო ასახული ეს ქონება და ამასთანავე, ვ-----ის სახელზე ავტოგასამართი სადგური არასდროს არ ყოფილა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. აპელანტი მიუთითებს, რომ ნებისმიერი დაინტერესებული პირი, რომელიც დააპირებდა ამ ქონების შეძენას და შეისწავლიდა მის როგორც სამართლებრივ, ისე ფაქტობრივ/ვიზუალურ

მდგომარეობას, პირველ რიგში აღმოაჩენდა ერთ აშკარა და თვალში საცემ შეუსაბამობას, კერძოდ, შეუძლებელია, რომ 2012 წლის აგვისტოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სტატუსით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ყოფილიყო განთავსებული ათეულობით წლის წინ აშენებული რაიმე სამეურნეო ობიექტი და მით უფრო, ბენზინგასამართი სადგური. ცხადია, რომ ზ----- ისთვის ცნობილი იყო ეს გარემოებაც, ვინაიდან ეს მონაცემი საჯაროა და ასახულია შესაბამის ელექტრონულ ამონაწერში, მაგრამ მისი მხრიდან ასევე არ განხორციელდა არანაირი ქმედება იმის გასარკვევად, თუ როგორ აღმოჩნდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ისეთი კომერციული ობიექტი, როგორიცაა ავტოგასამართი სადგური, ან მისთვის ცნობილი იყო ეს შეუსაბამობა, მაგრამ თავისი ინტერესების შესაბამისად მან შეგნებულად არ ასახა ავტოგასამართი სადგური ნასყიდობის ხელშეკრულებაში და მოახდინა მისი რეგისტრაცია მხოლოდ რამდენიმე თვის შემდეგ ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ცხადია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან საერთოდ არ ჰქონია ადგილი მსჯელობას ამ მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებზე ან მან შეგნებულად აარიდა თავი მათზე მსჯელობას და ყოვლად უსაფუძვლოდ მიიჩნია ზ-----ი კეთილსინდისიერ პირად სადავო ქონებასთან მიმართებაში.

3.7. აპელანტის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ცალსახად მიიჩნია დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა და სწორედ ამ საფუძვლით დააკმაყოფილა სასარჩელო მოთხოვნები (ბათილად ცნო ვ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები), დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმით, მან პრაქტიკულად, საქართველოს კონსტიტუციის საწინააღმდეგოდ შეუძლებელი გახადა მოსარჩელისათვის ამ უფლების განხორციელება, ვინაიდან სასამართლოსთვის კარგად არის ცნობილი „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი პრინციპი, რომ კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს, ანუ უძრავ ნივთზე ერთი პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. ცხადია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილებით ვერ მიიღწევა მთავარი შედეგი: სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლება ვერ იქნება დაცული და განხორციელებული, ვინაიდან მის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე ძალაში რჩება სხვა პირის საკუთრების უფლება. უფრო მეტიც, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დაუშვა ერთი უძრავი ნივთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. აპელანტის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 პუნქტის შინაარსი აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებთან მიმართებაში,

ვინაიდან ასეთი აქტი ყველა შემთხვევაში უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად, როდესაც ის არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესს. სასამართლომ ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ მიანიჭა უპირატესობა მესამე პირის ინტერესებს სადავო უძრავი ქონების თავდაპირველ მესაკუთრესთან შედარებით, მით უფრო, რომ საქმის მასალებით ცალსახად დასტურდება მესამე პირის ზ-----ის მხრიდან არაკეთილსინდისიერი ქმედებები სადავო ქონების შეძენის მომენტში და მის შემდეგაც. ამგვარი დასკვნის გაკეთებისას სასამართლო ეწინააღმდეგება გადაწყვეტილებაში მოცემულ თავისივე მსჯელობას, კერძოდ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ „საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან . . . რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით ... დროის მიხედვით, პირველად დარეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას“. აპელანტის განმარტებით, თავის გადაწყვეტილებაში სასამართლო ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება დაცულია არამარტო საქართველოს კონსტიტუციით, არამედ „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციით“, თუმცა ამის საწინააღმდეგოდ, ამავე გადაწყვეტილებით ართმევს საკუთრების უფლებას მოსარჩელეს, მოსარჩელე ვერ განხორციელებს თავის ვითომ და დაცულ საკუთრების უფლებას სადავო ქონებაზე, სხვა პირის საკუთრების რეგისტრაციის გამო. აპელანტის მითითებით, სასამართლო გადაწყვეტილებაში (გვ. 17 და 18) პირველი ინსტანციის სასამართლო აკეთებს დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ როგორც ვ-----ის, ისე ზ-----ის სახელზე სადავო ქონების აღრიცხვა განხორციელდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების ხელყოფის ხარჯზე და მოსარჩელის საკუთრების უფლება ექვემდებარება აღდგენას, მაგრამ ამ უფლების აღსადგენად და დასაცავად სასამართლო აუქმებს მხოლოდ ვ-----ის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციებს, რითაც ხდის მართლმსაჯულებას არაეფექტურს, ხოლო სასამართლო გადაწყვეტილებას აბსოლუტურად ბუნდოვანს, რომლის აღსრულება თავიდანვე გამორიცხულია.

3.8. აპელანტის მოსაზრებით, არათანმიმდევრულია ასევე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნები ვ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ნაწილში (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მეორე პუნქტი) და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად იქნა ცნობილი

ბათილად სადავო აქტები, ხოლო მოპასუხეს დაევალა ახალი გადაწყვეტილების გამოტანა. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ საქმის განხილვისას საფუძვლიანად შეისწავლა მოსარჩელის პრეტენზიის დასაბუთებულობა, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, მტკიცებულებები და მივიდა ერთადერთ სწორ დასკვნამდე იმის შესახებ, რომ სადავო აქტების გამოცემით შეილახა მოსარჩელის საკუთრების კონსტიტუციური უფლება, რომელიც ექვემდებარება დაცვას და აღდგენას, ამასთანავე, სადავო აქტები გამოცემულია ყალბ დოკუმენტზე დაყრდნობით, რაც წარმოადგენს ამ აქტების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს. შესაბამისად, სასამართლომ არსებითად გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, მან იმსჯელა სადავო საკითხისა და მოსარჩელის პრეტენზიის საფუძვლიანობაზე და მას სრული შესაძლებლობა ჰქონდა, თავად გამოეცხადებინა სადავო აქტები ბათილად მოპასუხისათვის ახალი აქტების გამოცემის დავალდებულების გარეშე. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ეს ნაწილი არ შეიცავს არანაირ მითითებას იმაზე, თუ რა დამატებითი გარემოება უნდა გამოიკვლიოს მოპასუხემ ან რა ფაქტებზე უნდა იმსჯელოს ახალი აქტების გამოცემის დროს იმ გარემოებებისა და ფაქტების გარდა, რაზეც უკვე ნამსჯელი ჰქონდა, იქმნება შთაბეჭდილება, რომ სასამართლომ შეგნებულად აარიდა თავი საკითხის არსებითად გადაწყვეტას, დაუსაბუთებლად გადაიტანა ეს ტვირთი მოპასუხეზე, რითაც კიდევ უფრო ბუნდოვანი და არალოგიკური გახდა თავისი გადაწყვეტილება.

3.9. 31.01.2018წ. აპელანტმა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით წარმოადგინა სააპელაციო საჩივრის განვრცობილი დასაბუთება, რომელშიც მიუთითა შემდეგი: სადავო აქტებით უხეშად შეილახა მოსარჩელის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად აღიარებული საკუთრების უფლება, როგორც ადამიანის ძირითადი უფლება, რაც განპირობებულია მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტების გამოცემისას სზაკ-ის ნორმების დარღვევით, მაშინ, როცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის

მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.1. მუხლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. აპელანტის მოსაზრებით, სადავო აქტების გამოცემისას დაშვებულია არსებითი ხასიათის პროცედურული დარღვევა, კერძოდ, საქმის მასალების თანახმად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ აცნობა და არ ჩააბა ადმინისტრაციულ წარმოებაში მესაკუთრე, მას არ მიეცა ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის და შესაბამისად საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განსაზღვროს გამოსაცემი აქტის მიმართ შესაძლო დაინტერესებულ პირთა წრე, ჩააბას ისინი მესამე პირებად ადმინისტრაციულ წარმოებაში მათივე კანონიერი ინტერესების და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების უზრუნველსაყოფად. მოცემულ შემთხვევაში სადავო აქტები გამოიცა ისე, რომ საერთოდ არ ყოფილა გამორკვეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, შესწავლილი არ ყოფილა ახალი ნებართვის გაცემა ლახავდა თუ არა სხვა პირთა კანონიერ ინტერესებს. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ პირთა წრის არგანსაზღვრამ, მესამე პირად არჩაბამ განაპირობა მოსარჩელის, როგორც მესაკუთრის უფლების სრული იგნორირება, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მიხედვით, სადავო აქტებს აძლევს კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს და მათი ბათილად ცნობის უპირობო საფუძველია. აპელანტი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ საქმის გარემოებათა შესწავლის გარეშე განხორციელებული რეგისტრაციებით, პრაქტიკულად, მოსარჩელის საკუთრების ობიექტი სხვა პირის საკუთრებად დარეგისტრირდა, რითაც უხეშად შეილახა როგორც სამოქალაქო კოდექსის 332-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი სტანდარტი - რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ისე სზაკ-ის მე-9 მუხლით გათვალისწინებული პირის კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპი.

3.10. აპელანტმა მიუთითა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1) 2008 წლის 28 მაისი - სს „ვ----- პ----- ჯ-----ამ“ ვ----- ედელაშვილისგან შეიძინა 900 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობით (ბენზინ გასამართი სადგურით), მდებარე დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში (ს----- კოდი: 7-----), რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადდა შესაბამისი

ამონაწერი (დაუზუსტებელი ფართობი); 2) 2012 წლის 27 აგვისტო - ვ-----
ეს ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის (სახელმწიფოს კუთვნილი 2280 კვ.მ. და სს „ვ-----
- ვ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ., მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე
საკუთრების უფლების მიღების განზრახვით) საფუძველზე დაურეგისტრირდა
3180 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს----- კოდი
N7-----); 3) 2012 წლის 31 აგვისტო - დაკმაყოფილდა ვ-----ის მოთხოვნა
და მის კუთვნილ 3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს
შეეცვალა ფუნქცია და გახდა არასასოფლო-სამეურნეო; 4) 2012 წლის 16
სექტემბერი - ვ-----ემ დანაშაულებრივი გზით მისაკუთრებული და
ფუნქცია შეცვლილი მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ზ-----ს ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე. 5) 2012 წლის 12 სექტემბერი - სადავო მიწის
ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ის სახელზე; 6) 2013 წლის 12 აპრილი -
ზ-----მა საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად წარადგინა ახალი ს---
----- აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების
შეტანა, კერძოდ 3180 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე N1 შენობა ნაგებობის დატანა. საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის N8----- გადაწყვეტილებით
დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის მონაცემებში
სადავო მიწის ნაკვეთზე აისახა N1 შენობა-ნაგებობა; 7) 2013 წლის 17 აპრილი -
დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ზედ
განთავსებული შენობა-ნაგებობით გაუერთიანდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს.
გაერთიანების შედეგად ზ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა 4484 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული N1 და N2 შენობა-ნაგებობით (ს----- კოდი
N7-----); 8) 2015 წლის 16 სექტემბერი - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
სისხლის სამართლის კოლეგიის განაჩენით ვ-----ე ცნობილ იქნა
დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3
ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში.

3.11. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ერთის მხრივ, დადგენილად მიიჩნია,
რომ სს „ვ----- ვ----- ჯ-----ამ“ ვ----- ედელაშვილისგან 2008 წლის 28 მაისს
შეიძინა 900 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედ
განთავსებული შენობა-ნაგებობით (ბენზინ-გასამართი სადგურით), მდებარე: დ-----
-ის რაიონში, დაბა ფ-----ში (ს----- კოდი 7-----), რაზეც საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს მიერ 04.06.2008 წელს მომზადდა შესაბამისი ამონაწერი. ვ-----
-----ემ 2012 წლის 27 აგვისტოს დანაშაულებრივი გზით საკუთრებაში
დაირეგისტრირა სს „ვ----- ვ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი ზემოაღნიშნული
უძრავი ქონება. კერძოდ, ვ-----ემ 2012 წლის 27 აგვისტოს რეგისტრაციის
მიზნით საჯარო რეესტრში წარადგინა ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი (აქტის N--,
დამოწმების თარიღი: 12.01.1998). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012
წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით ვ-----ეს
ზემოაღნიშნული ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში
დაურეგისტრირდა 3180 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი
(ს----- კოდი 7-----), ხოლო, მეორეს მხრივ, სასამართლომ მიუთითა, რომ

მითითებულ ნაკვეთზე, „რატომღაც აღმოჩნდა“ სს „ვ----- ჰ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობით (ბენზინგასამართი სადგურით). სასამართლომ არ იმსჯელა, თუ როგორ „აღმოჩნდა“ ნაგებობა იმ მიწის ნაკვეთზე, თუკი მხოლოდ მიწის ნაკვეთი იყო ნასყიდობის საგანი, ამ გარემოებას სასამართლომ გვერდი აუარა და შეფასება არ მისცა, ის, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება ამ მომენტისთვის გასაჩივრებული არ არის, არ ნიშნავს, რომ სასამართლომ მას, როგორც იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტს, შეფასება არ მისცეს. დადასტურებულია, რომ ნასყიდობის საგანი მხოლოდ მიწის ნაკვეთია, ყოველგვარი ნაგებობის გარეშე. 2012 წლის 29 აგვისტოს ვ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ახლად დარეგისტრირებული 3180 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისთვის ფუნქციის შეცვლა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მისი კუთვნილი 3180 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გახდა არასასოფლო-სამეურნეო. 2012 წლის 06 სექტემბერს ვ-----ემ დანაშაულებრივი გზით მისაკუთრებული და ფუნქციაშეცვლილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც ბენზინგასამართი სადგურის შენობა და საწვავის რეზერვუარები იყო განთავსებული) მიჰყიდა ზ-----ს (ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმებული ნოტარიუს მ----- გ-----ის მიერ 2012 წლის 16 სექტემბერს). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით, სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრებად. 2013 წლის 12 აპრილს ზ-----მა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარადგინა ახალი ს----- აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, 3180 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე N1 შენობა-ნაგებობის დატანა. ეს შენობა სწორედ ის ბენზინგასამართი სადგური იყო, რომელიც მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში გამქრალი იყო საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, თუმცა ფაქტობრივად სულ იქ იყო განთავსებული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის მონაცემებში სადავო მიწის ნაკვეთზე აისახა N1 შენობა-ნაგებობა. აპელანტის მოსაზრებით, საინტერესოა, რომ სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა, თუ რა ზეზუნებრივი ძალების ჩარევით მოხდა ბენზინგასამართი სადგურის „გაქრობა“ საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, რაც ძალზე სამწუხაროა, პრაქტიკულად საჯარო მოსამსახურეთა დაუდევრობის ვერშემჩნევისკენ არის მიმართული და მათი პასუხისმგებლობისგან თავის აცილებას ემსახურება.

3.12. აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივია, რადგან სამართლებრივი თვალსაზრისით ურთიერთსაწინააღმდეგო შედეგი დადგინდა, რის გამოც, მისი აღსრულების შემთხვევაში, სამართლებრივი ნონსენსი გვექნება სახეზე. დავის ამგვარი კანონშეუსაბამო გადაწყვეტა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლომ

შეფასების გარეშე დატოვა საქმისთვის მნიშვნელოვანი და არსებითი მთელი რიგი გარემოებები, კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ კვლავ ინარჩუნებს რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებას სადავო უძრავ ქონებაზე. შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის N8----- აქტთან დაკავშირებით, ეწინააღმდეგება მოსამართლის დასკვნებს, რადგან ერთის მხრივ, სასამართლომ აღიარა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ საკუთრების უფლება, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლომ ფაქტობრივად უარყო ამ უკანასკნელის საკუთრება მისი მატერიალური შინაარსით, ვინაიდან სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“, მართალია, ფორმალურად უნარჩუნდება საკუთრების უფლება, თუმცა დეფაქტო ამ უფლების ობიექტი სხვა, მესამე პირის საკუთრებაა, რაც არსებითად ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების შინაარსს, იქიდან გამომდინარე, რომ ეს უკანასკნელი თავის თავში მოიცავს სამ კუმულაციურ ელემენტს: ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას. შესაბამისად, შეუძლებელია საკუთრების უფლების არსებობა აბსტრაქტულად, ობიექტის გარეშე. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრმა თავისი გადაწყვეტილებით დაუშვა ერთსა და იმავე უძრავ ქონებაზე ორი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და აღიარება, რაც აბსურდულია იმ ვითარებაში, როცა სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს თანასაკუთრებას და მასზე საკუთრების უფლების დასაბუთებული სამართლებრივი პრეტენზია გააჩნია ერთდროულად ორ ფიზიკურ პირს. სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით არათუ მოახდინა რეგისტრაციებთან დაკავშირებული არსებული უკანონო ვითარების გაქარწყლება და სამომავლო პრევენცია, არამედ, რეესტრს დაავალა თავიდან გამოიკვლიოს გარემოებები და გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რითაც თვითონვე შექმნა იმ მანკიერი ქმედების განმეორებითი შესაძლებლობა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ იგივე გადაწყვეტილება მიიღოს. რეალურად მივიღეთ სადავო საკითხის იმგვარი გადაწყვეტა, რომელიც არათუ პრობლემის გადაჭრის უალტერნატივო და უპირობო შედეგის მომცემი საშუალებაა, არამედ, პირიქით, დავის განმაპირობებელი გარემოებები რჩება უცვლელი და გადაწყვეტილების როლი გამოიხატა „მოქმედების ძალის უქონლობაში“, იურიდიულ შედეგს არ გააჩნია სამართლიანი ვითარების უზრუნველყოფი ფუნქცია.

3.13. აპელანტის განმარტებით, სასკ-ის 32.4 მუხლის თანახმად, სასამართლო „უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ თავისი მსჯელობის შინაარსით სადავო საკითხი ფაქტობრივად გადაწყვიტა, მოსარჩელის მოთხოვნის - აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლიანობა გაიზიარა - ბათილობის დამდგენი წინაპირობების ვრცელი ნუსხის ჩამოთვლით, კერძოდ, სასამართლომ მიუთითა:

1.3-----ემ უხეშად ხელყო საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლება და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით მინიჭებული უფლება კუთვნილი ქონების ფლობისა და სარგებლობის შესახებ; 2. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების თანახმად მიღება-ჩაბარების აქტის ყალბად აღიარებით, არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.; 3. მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან დაირღვა ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები; 4. სარეგისტრაციო წარმოების დრო სახეზეა სზაკ-ის 95-ე მუხლის დარღვევა, დაინტერესებული მხარის ჩართვის ვალდებულების უარყოფა, საკუთარი შესაძლებლობის შეზღუდვა დაინტერესებული მოსაზრებების წარდგენის მხარისთვის; 5. საჯარო რეესტმა არ დაიცვა სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლი, საქმის გარემოებათა გამოკვლევის ვალდებულება და ისე მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; 6. რეესტრს უნდა გამოეკვლია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა, რეესტრის სწრაფი რეაგირების პრინციპი საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტის საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას; 7. დარღვეულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები, რომელთა გათვალისწინების შემთხვევაში მიღებულ იქნებოდა არსებითად განსხვავებული გადაწყვეტილება, რაც ბათილობის წინაპირობაა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „სწორედ ფაქტობრივი ვითარების სათანადოდ გამოკვლევის შედეგადაა შესაძლებელია უპირატესი სამართლებრივი უფლების მქონე სუბიექტის დადგენა“. აპელანტის მოსაზრებით, გადაწყვეტილებიდან არ ირკვევა მიზეზი - რატომ არ ფლობდა სასამართლო „ფაქტობრივი ვითარების სათანადოდ გამოკვლევის“ რესურსს, მაშინ, როცა გადაწყვეტილებაში მოსამართლე ნათლად ასახელებს ერთგვარ სახელმძღვანელო ნაბიჯებს რეესტრისთვის და აღნიშნავს, რომ რეესტრმა უნდა გამოიკვლიოს „ზემოაღნიშნული გარემოებები“, რის შემდეგაც სარეგისტრაციო წარმოების შედეგი იქნება კანონიერი და საკუთრების უფლების შელახვის საკითხი ამ ჭრილში აღარ დადგება. ამდენად, აპელანტის მოსაზრებით, მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა მისი საპროცესო-სამართლებრივი უფლებამოსილება, ამ უკანასკნელის წინაპირობისვე დარღვევით, რამაც საბოლოო ჯამში მოგვცა შედეგი, რომელსაც ფორმალურ-სამართლებრივი ძალა აქვს, თუმცა არა ქმედითი რესურსი. აპელანტის მითითებით, სასამართლო 2014 წლის 2 დეკემბრის გადაწყვეტილებაში (საქმეზე №ბს-355-351(2კ-14)) განმარტავს, რომ „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება“. განსახილველ შემთხვევაში, მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ შეაფასა ფაქტობრივი გარემოებები, მიუთითა კიდევ რეესტრს რა საკითხები უნდა გამოეკვლია დამატებით და სამართლის რომელ ნორმებთან შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, შესაბამისად, აპელანტის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა

სასამართლოს მხრიდან ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე მოქმედება. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2006 წლის 4 ივლისს, საქმეზე Nბს-220-210(კ-06) აღნიშნა: „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე, მხოლოდ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით...“, „სასამართლოს არ უნდა ეხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, რადგან მითითებული ნორმა გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაცულია აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი, მაგრამ ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტი გამოსცა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე და თუ ამ დარღვევის არარსებობისას სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული“. აპელანტის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო აქტების მომზადებისა და გამოცემის წესი დაცული არ ყოფილა, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ არ ჩააბა დაინტერესებულ მხარედ, შესაბამისად, ამ უკანასკნელს ადმინისტრაციული წარმოების განმავლობაში არ ჰქონდა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. ამდენად, უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი სტანდარტის შესაბამისად, ამ ვითარებაში აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესების დაუცველობა გამორიცხავდა ასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენებას.

3.14. აპელანტის მითითებით, საკასაციო სასამართლო 2015 წლის 03 თებერვალს საქმეზე Nბს-428-423(2კ14) განმარტავს, რომ „კანონიერი ნდობის უფლების ინსტიტუტით დაცულია მხოლოდ კეთილსინდისიერი პირი“. ზ-----ი, თავის მხრივ, არაკეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენს ქვემოთ ჩამოთვლილი გარემოებების გამო, ამდენად მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მას გააჩნია კანონიერი ნდობის უფლება, ადმინისტრაციული სამართლის ამ უმნიშვნელოვანესი ინსტიტუტის არსის უგულვებელყოფას ნიშნავს. მოცემულ შემთხვევაში, კანონიერი ნდობის უფლება რეალურად გააჩნდა სწორედ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების თაობაზე სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიმართ, თუმცა ადმინისტრაციული სამართლის ნორმებით მისთვის გარანტირებული აღნიშნული პრინციპი უგულვებელყო როგორც რეესტრმა, ისე სასამართლომ. მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ პირველადი რეგისტრაციების საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერები ძალაში დატოვა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, აღნიშნა რა, რომ ზ-----ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტში ჩანაწერის საწინააღმდეგო საჩივარი შეტანილი არ ყოფილა და ერთადერთი გზა, რაც მოსარჩელეს რჩება, არის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება არაუფლებამოსილი გამსხვისებლის - ვ-----ის მიმართ. აპელანტის განმარტებით, იმ ვითარებაში, როდესაც ზ-----ის კეთილსინდისიერებას სასამართლო აფასებს მხოლოდ ერთი არგუმენტით (რომ რეგისტრაციის ფაქტის

განხორციელების დროს სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიმართ არ ყოფილა საჩივარი შეტანილი) და შეფასების გარეშე ტოვებს კოგნიტურ ელემენტს (რამდენად იცოდა შემძენმა, რომ გამსხვისებელი არ იყო ქონების ნამდვილი მესაკუთრე), სრულიად დაუსაბუთებელია სასამართლოს მიერ მესამე პირის კეთილსინდისიერების მოტივით აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. ამგვარი შეფასების ფონზე, შეიქმნა ვითარება, რის შესახებაც მოსარჩელემ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლო დავის განხილვისას, საქმეზე N3/4/550 ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, აღნიშნა: „ნამდვილი მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოადგენს დროებით მოცემულობას, რომელიც ახალი თაღლითობის ჩადენამდე ვადით არის შემოფარგლული. ამასთან, ნამდვილ მესაკუთრეს არ შეუძლია განჭვრიტოს, როდის შეწყვეტს არსებობას ნივთზე მისი საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრში პირის მესაკუთრედ რეგისტრაცია არ უნდა წარმოადგენდეს საკუთრების უფლების წარმომშობ ფაქტს, ჯერ უნდა არსებობდეს რეალური საკუთრების უფლება, ხოლო მისი რეგისტრაცია უნდა იყოს უკვე არსებული უფლების ტექნიკური უზრუნველყოფა“. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ „კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრების უფლება წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა“. აპელანტის მოსაზრებით, გარეგნულად აღქმადი ფაქტის იდეიდან გამომდინარე, მარტივად არის შესაძლებელი იმის მტკიცება, რომ ზ-----ის კეთილსინდისიერების საკითხი ავტოგასამართი სადგურის მის საკუთრებად რეგისტრაციის ნაწილში ეჭვქვეშ დგას, რადგან შეუძლებელია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი ქონება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე (როცა ხელშეკრულებაში არანაირი მინიშნება არ არის გაკეთებული ავტოგასამართ სადგურზე, ნასყიდობის საგნად განსაზღვრულია მხოლოდ მიწის ნაკვეთი) დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და ეს იმ დამატებითი გარემოების ფონზე, რომ გამსხვისებლის (ვ-----ის) სახელზე ავტოგასამართი სადგური არასდროს ყოფილა რეგისტრირებული და მეტიც, ეს ქონება, სწორედ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრებად იყო 2008 წლიდან აღრიცხული. გარდა ამისა, თვით მიწის ნაკვეთის კანონიერად შეძენის მომენტშიც ობიექტურად შეუძლებელია მასზე არსებული ავტოგასამართი სადგური ზ-----ის მხრიდან შეუმჩნეველი დარჩენილიყო. ამდენად, მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგინდა საკითხის გადაწყვეტის იმგვარი გზა, რომლითაც სამართლიანი სასამართლოს უფლება რეალიზდა ერთგვარი დეფექტით, რადგან სარეზოლუციო ნაწილით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგი არ არის კანონიერების პრინციპის უზრუნველყოფი საშუალება, იმ გარემოების გამო, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება სამართლებრივი დაცვის მიღმა აღმოჩნდა, ერთ უძრავ ქონებაზე ორი (მესამე პირის - გაყალბების საფუძველზე) მოქმედი

სარეგისტრაციო ჩანაწერის ფაქტის გამო. 2013 წლის 16 ივლისს, საქმეზე Nბს-192-184(33-13) საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სამოქალაქო სამართლებრივი უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, უძრავ ნივთს ანიჭებს გარკვეულ სტატუსს, რომლის ადეკვატური სამართლებრივი შედეგების მიმართ დაინტერესებულ პირს კანონიერი მოლოდინი გააჩნია“. რეალურად, სასამართლოს მიერ საკითხის შესაბამისი გადაწყვეტით სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ თავის მხრივ უნდა ჰქონდეს ხსენებული კანონიერი მოლოდინი, რომ შეძლებს საჯარო რეესტრის გაუქმებული გადაწყვეტილების შედეგად საკუთრების უფლებით სარგებლობას, მაგრამ სასამართლოს გადაწყვეტილება მეორე პირის კანონიერ მოლოდინსაც ქმნის, კერძოდ, ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევით სასამართლო უძრავ ნივთს ანიჭებს ორმაგი რეგისტრაციის მქონე ქონების სტატუსს, ერთგვარი აბსურდული „დუალისტური“ ბუნებიდან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით, რის გამოც გაურკვეველი რჩება, ვის გააჩნია პრივილეგია ისარგებლოს სადავო უძრავი ქონებით და შეძლოს სამოქალაქო სამართლებრივი გაგებით მისი ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 16 ივლისს, საქმეზე Nბს-192-184(33-13) განმარტა, რომ „საკუთრება არის ფაქტი. იგი ან არსებობს ან არა“. მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ საკითხის შემოთავაზებული გადაწყვეტით კი, საკუთრება როგორც ფაქტი, ფორმალურად დგინდება, მაგრამ მისი არსებობა ან არარსებობა რეალიზების კუთხით ბუნდოვანია, იმიტომ, რომ საკუთრება არ არსებობს მესაკუთრის იდენტიფიცირების გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში, ერთ უძრავ ქონებაზე რეალურად ორი მესაკუთრე ხდება რეესტრში რეგისტრირებული. არცერთის „პრიმატი“ უფლებით სარგებლობის მხრივ ოფიციალურად აღიარებული არ არის, ამდენად ვერ დგინდება, ვინ არის უფლებამოსილი განკარგოს სადავო ქონება. ამავე გადაწყვეტილებაში საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა: „ეროვნული სასამართლოების მხრიდან სამართლებრივი დამშვება იმისა, რომ პირის საკუთრების უფლება შეიძლება უხეშად შეილახოს ფაქტობრივი გარემოებების არაჯეროვანი გამოკვლევისა და დადგენის გამო, ლეგიტიმაციას აძლევს სრულიად ანტისამართლებრივ და მიუღებელ ტენდენციას საჯარო დაწესებულებათა საქმიანობაში“. აპელანტის მითითებით, მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება მარეგისტრირებული ორგანოს უკანონო ქმედებების პირდაპირი „წახალისებაა“. გარდა ამისა, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 16 ივლისს, საქმეზე ბს-192-184(33-13), რომელიც განსახილველი დავის მსგავსი ფაქტობრივი გარემოებებისგან შედგებოდა, აღნიშნა: „სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით, იგი თუმცა არის საკუთრების უფლების მატარებელი, მაგრამ არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად, ანუ სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ნ.კ-ს სახელზე არსებობს სადავო ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება, ხოლო თავად ეს სადავო ქონება არ არსებობს, რეალურად იგი სხვა - მესამე პირის საკუთრებაა, რაც მესაკუთრის

უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“. უზენაესმა სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ შეუძლებელია დავის კანონიერ გადაწყვეტად იქნეს მიჩნეული სხვადასხვა პირების კანონიერ უფლებათა შეფასებისას „უკეთესი უფლების“ გამორჩევა, თანაც ისე, რომ არც დასაბუთდეს თუ რაში მდგომარეობს ამ პირის „უკეთესი უფლება“. აპელანტის მოსაზრებით, იდენტურ ვითარებაში აღმოჩნა სს „ვ----- პ----- ჯ-----აც“, კომპანია მოგვევლინა საუთრების უფლების ფორმალურად მატარებელ სუბიექტად, ამავე უფლების ობიექტის გარეშე, რაც, ცხადია, სამართლებრივ და პრაქტიკულ ნონსენსს წარმოადგენს.

3.15. აპელანტის განმარტებით, განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, უნდა აღინიშნოს კიდევ ერთი საკითხი, კერძოდ, ბათილად ცნობილი გადაწყვეტილებები, როგორც ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. ხსენებული აქტებით რეგისტრირებულ იქნა ვ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო ეს უკანასკნელი იყო წინაპირობა ვ-----ის, ნამდვილი უფლების გარეშე ემოქმედა როგორც გამსხვისებელს და ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გაეყიდა სადავო უძრავი ქონება. აპელანტის მითითებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შედეგი არის მის მიერ წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების ანულირება, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობით უქმდება შესაბამისი აქტი, რომლის გამოცემის მიზანიც იყო საკუთრების უფლების რეგისტრირება, შესაბამისად, აღარ არსებობს საკუთრება როგორც ფაქტი, შესაბამისად ვერც აქედან გამომდინარე უფლებები იარსებებს, უფრო კონკრეტულად კი არარსებული უფლების საფუძველზე ამავე უფლების გასხვისების შესაძლებლობა. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტში, ნასყიდობის საგნის მესაკუთრე აღარ გამოდის უფლებამოსილი გამსხვისებელი იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ მისი საკუთრების უფლების საფუძველი - საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით - ბათილად იქნა ცნობილი. შესაბამისად, თუ ქონება ვერ გაიყიდებოდა, ვერც მყიდველი იარსებებდა, მით უფრო, კეთილსინდისიერი შემძენის სტატუსით. ამდენად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილებით სრულებით იგნორირებულია როგორც მოქმედი ადმინისტრაციული და სამოქალაქო კანონმდებლობის მოთხოვნები, ისე მდიდარი სასამართლო პრაქტიკა სარეგისტრაციო ჩანაწერების კანონიერებასთან დაკავშირებით გამოტანილ სასამართლო დავებზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და

მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ არასწორად განმარტა კანონი, რის შედეგადაც მიღებული იქნა სამართლებრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. აღნიშნული გარემოება კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ამ“ ვ----- ე----- ისგან 2008 წლის 28 მაისს შეიძინა 900 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედგანთავსებული შენობა-ნაგებობით (ბენზინგასამართი სადგურით), მდებარე: დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში (ს----- კოდი: 7-----), რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 04.06.2008 წელს მომზადდა შესაბამისი ამონაწერი.

4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით ვ-----ეს ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში დაურეგისტრირდა 3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს----- კოდი №7-----).

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ვ-----ის მოთხოვნა და მის კუთვნილ 3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს შეეცვალა ფუნქცია და გახდა არასასოფლო-სამეურნეო.

4.4. 2012 წლის 06 სექტემბერს ვ-----ემ, დანაშაულებრივი გზით მისაკუთრებული და ფუნქცია შეცვლილი მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ზ-----ს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 სექტემბრის №8----- 03 გადაწყვეტილებით, სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრებაში.

4.5. 2013 წლის 12 აპრილს ზ-----მა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარადგინდა ახალი ს----- აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. კერძოდ, 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №1 შენობა-ნაგებობის დატანა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის №8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის მონაცემებში სადაო მიწის ნაკვეთზე აისახა №1 შენობა-ნაგებობა.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობით გაუერთიანდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს. გაერთიანების შედეგად ზ-----ის საკუთრებაში აღირიცხა 4484 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული №1 და №2 შენობა-ნაგებობებით (ს----- კოდი №7-----).

4.7. მცხეთის რაიონული სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენით ვ-----ე ცნობილი იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში.

4.8. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენი მცხეთის რაიონული პროკურატურის მიერ გასაჩივრებული იქნა სააპელაციო წესით, თუმცა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის განაჩენით პროკურატურის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

4.9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 22 დეკემბრის განაჩენი მცხეთის რაიონული პროკურორის მიერ გასაჩივრებული იქნა საკასაციო წესით. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არ დააკმაყოფილა პროკურატურის მოთხოვნა და 2016 წლის 03 ივნისის განჩინებით უარი თქვა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობაზე.

4.10. რაიონულ სასამართლოში, საქმეში დამატებითი მტკიცებულების სახით მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა 2006 წლის 27 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ს----- რუკა ერთ-ერთი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრე თამარი ჯანიაშვილი), რომლითაც კიდევ ერთხელ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხეს სრული ინფორმაცია ჰქონდა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთის განლაგების თაობაზე. ასევე წარმოდგენილია მტკიცებულების სახით აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნით შედგენილი ოქმი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ, რომელშიც დეტალურად არის აღწერილი მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ვიზუალური მახასიათებლები, სადაც ნათლად ჩანს საკმაოდ მოცულობითი ავტოგასამართის სადგური კაპიტალური შენობა. ასევე წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნა 0-----, რომლითაც ასევე ცალსახად დასტურდება ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედაც მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ავტოგასამართი სადგურის ტერიტორიაზე.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.11. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს,

რომ მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ, მოცემულ საქმეზე, უმეტესწილად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. ასევე, რაიონულმა სასამართლომ ცალკეულ შემთხვევებში არასწორად განმარტა კანონი და გამოიყენა ის სამართლებრივი ნორმები, რაც არ უნდა გამოეყენებინა, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე. ხოლო იმ ნაწილში, რომელიც ეხება ზ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ მიღებულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს არა იმის გამო, რომ ზ-----ი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, არამედ იმის გამო, რომ ამ შემთხვევაში ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის საკითხი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართალწარმოების და არა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ დავის საგანს.

4.12. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „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“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.13. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების

უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე კანონს ეწინააღმდეგებიან, ასევე, ისინი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებენ მოსარჩელის უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არსებობს ამ ნაწილში სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.14. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას ზემოაღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებისა (დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- ვ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილების (დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- ვ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე) უკანონობის თაობაზე, თუმცა სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ რაიონულ სასამართლოს ეს აქტები ბათილად უნდა ეცნო არა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე და მოპასუხისათვის ამ ნაწილში დაევალებინა ახალი აქტის გამოცემა, არამედ ეს აქტები ბათილად უნდა ეცნო არსებითად, ასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების არსებითად ბათილად ცნობის თაობაზე არსებობდა როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი გარემოებები. ამასთან, სააპელაციო პალატისათვისაც გაუგებარია, თუ რა გარემოებები უნდა გამოიკვლიოს ხელმოკრედ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როდესაც რაიონული სასამართლოს მიერ ეს გარემოებები სრულად არის გამოკვლეული და ამასთან, ვ-----ესთან მიმართებაში რა ახალი ადმინისტრაციული აქტი უნდა გამოიცეს, როდესაც სისხლის სამართლის საქმეზე უტყუარად არის დადგენილი კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით, რომ მან უფლების დამდგენი დოკუმენტი გააყალბა და სწორედ ამ ყალბი დოკუმენტით მოხდა სადავო მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაცია. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. განსახილველ საკითხთან

მიმართებაში სააპელაციო პალატა იზიარებს ორივე აპელანტი მხარის მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ზემოაღნიშნულ აქტებთან მიმართებაში რაიონულ სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი და დავა არსებითად თვითონვე უნდა გადაეწყვიტა. აპელანტებმა სწორად მიუთითეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს Nბს-351-336(კ-09) გადაწყვეტილებაზე, რომლის თანახმად, „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა“. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში რაიონულმა სასამართლომ არსებითად და საფუძვლიანად შეისწავლა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, მტკიცებულებები და მივიდა დასკვნამდე იმის შესახებ, რომ სადავო აქტების გამოცემით შეილახა მოსარჩელის საკუთრების კონსტიტუციური უფლება, რომელიც ექვემდებარება დაცვას და აღდგენას, ამასთანავე, სადავო აქტები გამოცემულია ყალბ დოკუმენტზე დაყრდნობით, რაც წარმოადგენს ამ აქტების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს, შესაბამისად, რაიონულ სასამართლოს სრული შესაძლებლობა ჰქონდა თავად გამოეცხადებინა სადავო აქტები ბათილად მოპასუხისათვის ახალი აქტების გამოცემის დავალდებულების გარეშე.

4.15. მართალია, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ რაიონულ სასამართლოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება ბათილად უნდა ეცნო არა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე და მოპასუხისათვის ამ ნაწილში დაევალებინა ახალი აქტის გამოცემა, არამედ ეს აქტები ბათილად უნდა ეცნო არსებითად, ასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, თუმცა სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას, არგუმენტაციას იმ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, რის გამოც მიიჩნია, რომ მითითებული აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით. კერძოდ, რაიონულმა სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი „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 ცვლილების 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 ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამდენად, უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, ს----- მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, ს----- მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

4.16. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დგინდება, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ამ“ ვ----- ე-----ისგან 2008 წლის 28 მაისს შეიძინა 900 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედგანთავსებული შენობა-ნაგებობით (ბენზინგასამართი სადგურით), მდებარე: დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში (ს----- კოდი: 7-----), რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 04.06.2008 წელს მომზადდა შესაბამისი ამონაწერი. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი, კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენით (რომლითაც ვ----- ე ცნობილი იქნა დამნაშავედ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 180-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით

გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენაში) დგინდება, რომ ვ-----ემ 2012 წლის 27 აგვისტოს დანაშაულებრივი გზით საკუთრებაში დაირეგისტრირა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება. კერძოდ, ვ-----ემ 2012 წლის 27 აგვისტოს რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში წარადგინდა ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტი (აქტის №--, დამოწმების თარიღი: 12.01.1998 წელი). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით ვ-----ეს ზემოაღნიშნული ყალბი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში დაურეგისტრირდა 3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს----- კოდი №7-----), რომელშიც ასევე აღმოჩნდა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ზედგანთავსებული შენობა-ნაგებობებით (ბენზინგასამართი სადგურით). 2012 წლის 29 აგვისტოს ვ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა ახლად დარეგისტრირებული 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთისთვის ფუნქციის შეცვლა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მისი კუთვნილი 3180 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გახდა არასასოფლო-სამეურნეო. 2012 წლის 06 სექტემბერს ვ-----ემ, დანაშაულებრივი გზით მისაკუთრებული და ფუნქცია შეცვლილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც ბენზინგასამართი სადგურის შენობა და საწვავის რეზერვუარები იყო განთავსებული) მიჰყიდა ზ-----ს (ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-----, დამოწმებული ნოტარიუს მ----- გ-----ის მიერ 2012 წლის 06 სექტემბერს). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სადაო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრებაში. 2013 წლის 12 აპრილს ზ-----მა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარადგინდა ახალი ს----- აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. კერძოდ, 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №1 შენობა-ნაგებობის დატანა. ეს შენობა სწორედ ის ბენზინგასამართი სადგური იყო, რომელიც მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში გამჭრალი იყო საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, თუმცა ფაქტობრივად სულ იქ იყო განთავსებული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის №8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის მონაცემებში სადაო მიწის ნაკვეთზე აისახა №1 შენობა-ნაგებობა.

4.17. რაიონულმა სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე

ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია. რაიონულმა სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი 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. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების

იურიდიული აქტი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

4.18. რაიონულმა სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ

დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. როგორც უკვე დადგენილია, ვ-----
-----ემ გააყალბა უფლების დამდგენი დოკუმენტი (№-- მიღება-ჩაბარების აქტი, დამოწმების თარიღი: 12.01.1998 წელი) და დანაშაულებრივი გზით საკუთრებაში დაირეგისტრირა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი უძრავი ქონება, რითაც, სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, უხეშად ხელყო საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლება და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით მონიჭებული უფლება, კუთვნილი ქონების ფლობისა და სარგებლობის შესახებ. უკვე რამოდენიმე წელია სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ ვერ სარგებლობს თავისი უძრავი ქონებით. მას ხელი ეშლება საკუთრების უფლების განხორციელებაში. სახეზეა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისების ფაქტი. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ვ-----ის მიერ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი უძრავი ქონების დანაშაულებრივი გზით მითვისების ფაქტი და უფლების დამდგენი დოკუმენტის სიყალბე დადასტურებულია მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენით, რომელიც სააპელაციო და საკასაციო გზით გასაჩივრების შემდეგ უცვლელი დარჩა. რაიონულმა სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტის სიყალბე დადგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით, ამიტომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, არსებობდა ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების არსებითად ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველი.

4.19. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მსჯელობას იმის შესახებ, თითქოს საქმის მასალებით ვერ დგინდება, რომ ვ-----ის მიერ გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავდა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილ 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთსაც. ანუ, აპელანტი სადავოდ ხდის ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების იდენტურობას. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მსჯელობას და მიიჩნევს, რომ ვ-----ის მიერ გაყალბებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ნამდვილად მოიცავდა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილ 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთსაც, რაც დგინდება არა მხოლოდ კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 16 სექტემბრის განაჩენით, სადაც პირდაპირ არის დადგენილი აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება, არამედ ეს გარემოება დადგენილია ასევე საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებებით. კერძოდ, რაიონულ სასამართლოში, საქმეში დამატებითი მტკიცებულების სახით მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა 2006 წლის 27 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ს----- რუკა ერთ-ერთი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრე თამარი ჯანიაშვილი), რომლითაც კიდევ ერთხელ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხეს სრული ინფორმაცია ჰქონდა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთის განლაგების თაობაზე. ასევე წარმოდგენილია მტკიცებულების სახით აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოსარჩელის მოთხოვნით შედგენილი ოქმი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ, რომელშიც დეტალურად არის აღწერილი მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ვიზუალური მახასიათებლები, სადაც ნათლად ჩანს საკმაოდ მოცულობითი ავტოგასამართის სადგური კაპიტალური შენობა. ასევე წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნა 0-----, რომლითაც ასევე ცალსახად დასტურდება ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული რეგისტრაცია განხორციელდა სწორედამო მოსარჩელის კუთვნილი ობიექტის ავტოგასამართი სადგურის ტერიტორიაზე.

4.20. სააპელაციო პალატა ასევე იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს, გარდა ვ-----ის მიერ სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაყალბების ფაქტისა, წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს) მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საკუთრების უფლების დაცვის ერთ-ერთი გარანტორია, რომელიც უზრუნველყოფს ერთის მხრივ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და მეორეს მხრივ, პასუხისმგებლობას იღებს ამ უფლების დაცვაზე, რათა მის მიერ განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოებისას არ მოხდეს მესამე პირთა საკუთრების უფლების ხელყოფა. მარეგისტრირებული ორგანო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია დაეყრდნოს და გაიზიაროს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა

ადმინისტრაციულ წარმოებაში. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის, საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-11 მუხლის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ წარმოადგენდა დაინტერესებულ მხარეს, რომელსაც შესაძლოა მიდგომოდა ზიანი ადმინისტრაციული წარმოებით და რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირი და უშუალო გავლენა შესაძლოა მოეხდინა სააგენტოს გადაწყვეტილებას ან ქმედებას. შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს სავალდებულოდ უნდა ჰქონდა ადმინისტრაციულ წარმოებაში სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“ და ამით თავიდან აეცილებინა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლებისთვის ზიანის მიყენების შესაძლებლობა. აღნიშნულ მოსაზრებას განამტკიცებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილი, რომელიც მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება და კანონიერი ინტერესები იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა, ხოლო ამ მუხლის მეორე ნაწილი კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას აცნობოს დაინტერესებულ მხარეებს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კი არ მისცემია შესაძლებლობა წარედგინა საკუთარი მოსაზრებები ადმინისტრაციული წარმოების დროს და დაესაბუთებინა უძრავ ნივთზე საკუთრების ფლობის ფაქტი, რაც ნამდვილად შეუშლიდა ხელს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის უკანონო მისაკუთრებას. მოცემულ შემთხვევაში სადაო მიწის ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა და მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა.

4.21. გარდა ზემოაღნიშნულისა, რაიონულმა სასამართლომ ასევე სწორად განმარტა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა თავად ადმინისტრაციული წარმოების პროცესი. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით კი დაუშვებელია, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით გამოკვლეული არ არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კანონის 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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ვ“ პრიმა ქვეპუნქტის თანახმად: რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ ხსენებული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან, ქაღალდზე შესრულებულ ს----- მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოეთხოვება უფრო მაღალი ხარისხით, რამეთუ არქივში დაცული დოკუმენტაცია სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელ ორგანოსთვის არის ცნობილი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია, რომელიც საჭიროა განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადასაწყვეტად. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებითაც, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო ვ-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე, გამოეკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. თუ გავითვალისწინებთ იმ ფაქტობრივ გარემოებასაც, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებათა უმრავლესობა სწორედ მარეგისტრირებელ ორგანოში არის დაცული, შესაბამისად მას თავისუფლად მიუწვდებოდა ხელი ყველა ამ დოკუმენტზე, რაც შესაძლებელს გახდიდა მარეგისტრირებელ ორგანოს მიეღო განსხვავებული გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული ნორმების გაუთვალისწინებლობამ კი გამოიწვია სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების ხელყოფა. გაზიარებული უნდა იქნეს საქართველოს უზენაეს

სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის ბს-367-363 (კ-12) გადაწყვეტილებაში გამოთქმული მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სწრაფი რეაგირების პრინციპი საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტის საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. ამასთან, უნდა გავითვალისწინოთ ის გარემოებაც, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი სს „ვ----- ჰ----- ჯ-----ას“ სახელზე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში და გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებს საკუთრების წარმოშობის ფაქტს. რეგისტრაციას გააჩნია პრეიუდიციული მნიშვნელობა. ის არის უფლებების და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებული უნდა იყოს, რომ მთლიანობაში განამტკიცოს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა, იგი წარმოადგენს პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალურ პირობას. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფიციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ სს „ვ----- ჰ----- ჯ-----ას“ საკუთრებაში გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთი. სწორედ საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფიციის უგულვლყოფა მოხდა მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, როდესაც სს „ვ----- ჰ----- ჯ-----ას“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოხდა მესაკუთრის ცვლილება. ზემოაღნიშნულის ანალიზიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ დარღვეულია საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის არსებითი დებულებები, რომელთა გათვალისწინების შემთხვევაშიც მიღებული იქნებოდა არსებითად განსხვავებული გადაწყვეტილება. მოსარჩელე, თუ მისთვის ცნობილი იქნებოდა ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ, წარადგენდა შესაბამის დოკუმენტაციას და შეძლებდა დაესაბუთებინა მისი საკუთრების უფლება სადაო მიწის ნაკვეთზე, ხოლო თუ მარეგისტრირებული ორგანო შეისწავლიდა მათთან დაცულ დოკუმენტაციას არსებითად, მისთვის ნათელი გახდებოდა სს „ვ----- ჰ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების შესახებ სადავო მიწის ნაკვეთზე და აღარ მოახდენდა მის აღირცხვას ჯერ ვ-----ის, ხოლო მოგვიანებით ზ-----ის სახელზე, სს „ვ----- ჰ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების ხელყოფის ხარჯზე.

სახელზე სადავო უძრავ ქონებაზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერები, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე ბათილად ეცნო არსებითად, ასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რაც მას არ გაუკეთებია. ამდენად, მოცემულ საქმეზე ამ ნაწილში სააპელაციო პალატის მიერ მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სარჩელი ამ ნაწილში დაკმაყოფილდება სრულად და ბათილად იქნება ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

4.23. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2012 წლის 06 სექტემბერს ვ-----ემ, დანაშაულებრივი გზით მისაკუთრებული და ფუნქცია შეცვლილი მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ზ-----ს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სადავო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრებაში. 2013 წლის 12 აპრილს ზ-----მა საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარადგინდა ახალი ს----- აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. კერძოდ, 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე №1 შენობა-ნაგებობის დატანა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის №8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და საჯარო რეესტრის მონაცემებში სადავო მიწის ნაკვეთზე აისახა №1 შენობა-ნაგებობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზ-----ის მოთხოვნა და 3180 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობით გაუერთიანდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს. გაერთიანების შედეგად ზ-----ის

საკუთრებაში აღირიცხა 4484 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ზედ განთავსებული №1 და №2 შენობა-ნაგებობებით (ს----- კოდი №7-----). მოცემულ საქმეში მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.04.2013 წლის №8-----03 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 17 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება ზ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების აღრიცხვის ნაწილში. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მითითებული აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ ზ-----ი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს და შესაბამისად, არ არსებობს მის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას და მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილშიც მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს არა იმის გამო, რომ ზ-----ი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს, არამედ იმ მოტივით, რომ განსახილველ შემთხვევაში ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის საკითხი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართალწარმოების და არა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ დავის საგანს.

4.24. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მოცემულ შემთხვევაში ზ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა სწორედ ვ-----ესა და ზ-----ს შორის 2012 წლის 06 სექტემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ამდენად, ზ-----ი სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე (მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლების დამდგენ სამოქალაქო ხელშეკრულებას, ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არის ამ უფლების აღრიცხვის თანმდევი შედეგი. მართალია, პირი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, მაგრამ პირი ვერ გახდება მესაკუთრე და ვერ მოხდება უძრავ ქონებაზე მისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, თუ მას არ გააჩნია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი რაიმე სახის დოკუმენტი, ამ შემთხვევაში ასეთ უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს სწორედ ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკითხი იმის შესახებ, ზ-----ი წარმოადგენს თუ არა კეთილსინდისიერ შემძენს და სადავო უძრავი ქონების შეძენის დროს მან იცოდა თუ არა ვ-----ის მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაყალბების თაობაზე, ანუ იმის თაობაზე, რომ ვ-----ე არ იყო სადავო უძრავი ქონების ნამდვილი მესაკუთრე, უნდა დადგინდეს არა ადმინისტრაციული, არამედ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით, თუ დაინტერესებული მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნება ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად, სააპელაციო

პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა არ არის უფლებამოსილი იმსჯელოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობაზე და ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის საკითხზე იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრებული არ არის (და ვერც იქნება, ვინაიდან იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველ დავის საგანს) სადავო უძრავ ქონებაზე ზ-----ის უფლების დამდგენი დოკუმენტი - ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, სწორედ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხის სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განხილვის ფარგლებში უნდა გაირკვეს ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის საკითხი. აღნასანიშნავია ის გარემოებაც, რომ სააპელაციო სასამართლომ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარეს შესთავაზა ამ ნაწილში უკან გაეხმო სარჩელი და ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის საკითხზე ემსჯელა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით, ნასყიდობის ხელშეკრულების გასაჩივრების გზით, რაზეც მოსარჩელემ ამ ადმინისტრაციული დავის ფარგლებში უარი განაცხადა სარჩელის უკან გახმოებაზე. ამასთან, სააპელაციო პალატა არ იყო უფლებამოსილი ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის ნაწილში საქმე განსჯადობით გადაეგზავნა სამოქალაქო პალატისათვის, ვინაიდან ამ დავის ფარგლებში მოსარჩელის მოთხოვნას არ წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

4.25. აპელანტ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ წარმომადგენლები სააპელაციო სასამართლოში ითხოვდნენ სააპელაციო სასამართლოს არსებითად ემსჯელა ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის საკითხზე ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით და იგი ეცნო არაკეთილსინდისიერ შემძენად, შესაბამისად, ზ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის ნაწილშიც ბათილად ეცნო გასაჩივრებული აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო ჩანაწერები. სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ წარმომადგენლები მიიჩნევდნენ, რომ, მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული დავის ფარგლებში ზემოაღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულება არ წარმოადგენდა დავის საგანს, სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით მაინც ჰქონდა უფლება ემსჯელა ზ-----ის არაკეთილსინდისიერ შემძენად მიჩნევის საკითხზე და იგი ეცნო არაკეთილსინდისიერ შემძენად. ამასთან დაკავშირებით მათ მიუთითეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 28 აპრილის (საქმე №330310113389574 (3ბ/853-16)) გადაწყვეტილებაზე (აპელანტები სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, სს „ვ----- პ----- ჯ-----ა“, მოწინააღმდეგე მხარე შპს „სოფლის სახლი“), სადაც სააპელაციო სასამართლომ ზემოაღნიშნულ ადმინისტრაციულ საქმეში იმსჯელა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“

არაკეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის საკითხზე. სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ წარმომადგენელთა მოსაზრებით, თუ ერთ საქმეზე სააპელაციო პალატას ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით უფლება ჰქონდა ემსჯელა პირის არაკეთილსინდისიერად ცნობის საკითხზე, ასეთივე უფლება მას რატომ არ გააჩნდა მოცემული დავის განხილვის დროს. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ამ საკითხთან დაკავშირებით სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ წარმომადგენელთა მოსაზრებას და მიიჩნევს, რომ მათ მიერ მითითებული საქმე ამ კუთხით არ არის მსგავსი განსახილველი მოცემული საქმისა. კერძოდ, მოცემულ შემთხვევაში ზ-----ი სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა მასსა და ვ-----ეს შორის (ფიზიკურ პირებს შორის) გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რის შემდეგაც იგი ასეთად აღირიცხა საჯარო რეესტრში. საკითხი იმის შესახებ, ზ-----მა რამდენად სწორად შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულებით სადავო უძრავი ქონება და რამდენად სწორად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ეს ქონება მის სახელზე, უნდა გადაწყდეს მაშინ, თუ ნასყიდობის ხელშეკრულება გასაჩივრებული იქნება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სწორედ ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ დავის ფარგლებში უნდა გაირკვეს ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის ან არ ცნობის საკითხი. ამდენად, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში სადავო უძრავ ქონებაზე ზ-----ის უფლების დამდგენ ძირითად, მთავარ დოკუმენტს წარმოადგენს ფიზიკურ პირებს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არის თანმდევი შედეგი, ამასთან, ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხი ზოგადად განიხილება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით, ამიტომ მოცემულ დავაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის საკითხიც უნდა გადაწყდეს სწორედ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით, ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საკითხზე მსჯელობის დროს. რაც შეეება სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ წარმომადგენელთა მიერ მითითებულ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 28 აპრილის (საქმე №330310113389574 (3ბ/853-16)) გადაწყვეტილებას, ამ ადმინისტრაციულ საქმეში სააპელაციო პალატამ მართალია იმსჯელა სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობა-არცნობის საკითხზე, სადაც ასევე დავის საგანს წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, მაგრამ განსხვავებით ჩვენს მიერ განსახილველი მოცემული დავისგან, ზემოაღნიშნულ უკვე დასრულებულ საქმეში სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სადავო უძრავი ქონება შეძენილი ჰქონდა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გამოცხადებული და ჩატარებული აუქციონის გზით და შემდეგ იყო მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული. ამდენად, ვინაიდან ზემოაღნიშნულ ადმინისტრაციულ საქმეში სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა არა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველი ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ აუქციონზე შეძენის

დამადასტურებელი დოკუმენტები, რომელთა ბათილად ცნობის საკითხი (აუქციონის ჩატარების კანონიერების საკითხი ზოგადად) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებთან ერთად წარმოადგენდა არა სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით მსჯელობის საგანს, შესაბამისად, იმ დავაში სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის საკითხი სადავო უძრავი ქონების მიმართ უნდა განხილულიყო ასევე ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატა იმ დავაში ვერ დაადგენდა, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კეთილსინდისიერ შემძენად ცნობის საკითხზე უნდა ემსჯელა სამოქალაქო პალატას, ვინაიდან, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ მიერ სადავო უძრავი ქონების შეძენის საფუძველს წარმოადგენდა საჯარო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცხადებული და ჩატარებული აუქციონი, აუქციონზე მიღებული შესაბამისი სამართლებრივი დოკუმენტები, რომელთა ბათილად ცნობის საკითხის განხილვაც წარმოადგენს არა სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით მსჯელობის საგანს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე; დანარჩენ ნაწილში კი სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 27 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 31 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება დ-----ის რაიონში, დაბა ფ-----ში მდებარე სს „ვ----- პ----- ჯ-----ას“ კუთვნილი 900 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის (ბენზინგასამართი სადგურის ნაწილში) ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე;
6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21

(ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე