

საქმე № 190310016001428159

საქმე N3ბ/2704-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**18 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

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

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - მ-----ი;
წარმომადგენელი - თ-----ე;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი;
წარმომადგენელი - თ-----ი;

მესამე პირი - ნ-----ე;

მესამე პირი - სს „-----“;
წარმომადგენელი - დ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა - გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის

განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დავალების ნაწილში, მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება და მ-----ს უარი ეთქვას სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე სრულად.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შესაფების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა; ბ) მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. გ-----ში, კ-----ში მდებარე 0.10 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს. კ-----, 2-----ის მდგომარეობით, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1-----ის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. I, ს. ფ. 1-13; ტომი II, ს. ფ. 20-28).

2.2.2. 2-----ს ი-----მა გაყიდა, ხოლო მ-----მა იყიდა გ-----ის რაიონი, სოფელ კ-----ში მდებარე, 0.10 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ს. კ----- (ტ. I, ს. ფ. 17-21).

2.2.3. უძრავი ქონება მდებარე: გ-----ი, კ-----ი ს. კ-----, 2-----ის მდგომარეობით, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1-----ის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. II, ს. ფ. 30-31).

2.2.4. 2-----ს მ-----მა, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ

საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლით აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო (ტ. II, ს. ფ. 103-104;110;112).

2.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საფუძვლით, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით (ტ. II, ს. ფ. 76; 126-127).

2.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე განხორციელდა იპოთეკის რეგისტრაცია სს „----- ს" სასარგებლოდ (ტ. IV, ს. ფ. 2).

2.3. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.3.1. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას არ განიხილა იმ საფუძვლით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული საჩივრდება სასამართლო წესით, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში

აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები.

2.3.2. გ-----ის რაიონში, კ-----ის ს-----ოში, დაბა კ-----ში მდებარე ი-----ის (დღევანდელი მესაკუთრე მ-----ი) კუთვნილი 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ძირითადად ემთხვევა დღეისათვის საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ №----- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

2.3.3. მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

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

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

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

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა კანონის

მოთხოვნათა დაცვით და სასამართლოში არ წარმოდგენილა მტკიცებულება რომელიც მის კანონსაწინააღმდეგო ბუნებაზე მიუთითებდა. ამასთან, მოსარჩელის მიერ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სადავოდ არ გამხდარა სს „-----სა“ და ნ-----ეს შორის 2-----ის იპოთეკის ხელშეკრულების კანონიერება.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

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

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

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-----ი, კ-----ში მდებარე 0.10 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს. კ----- 2-----ის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1-----

-----ის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი. 2-----ს ი-----მა გაყიდა, ხოლო მ-----მა იყიდა გ-----ის რაიონი, სოფელ კ-----ში მდებარე, 0.10 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ს. კ-----.

უძრავი ქონება მდებარე: გ-----ი, კ-----ი ს.კ----- საკუთრების უფლებით 2-----ის მდგომარეობით აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1-----ის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი.

2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა მ-----მა. 2-----ის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო 2-----ის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლით აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ის №--- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საფუძვლით, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად,

ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო არ განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, თუ: ა) არსებობს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან განჩინება იმავე დავის საგანზე, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის, მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის, ან მხარეთა მორიგების დამტკიცების შესახებ; ბ) სასამართლო წარმოებაშია საქმე დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით; გ) არსებობს ამ ორგანოს ან ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება იმავე საკითხზე; დ) ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება იმავე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით; ე); ვ) ადმინისტრაციული საჩივარი შეტანილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; ზ) გასულია ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის კანონით დადგენილი ვადა;

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა ნ-----ის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას არ განიხილა იმ საფუძვლით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული საჩივრდება სასამართლო წესით, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები, შეემოწმებინა რეგისტრაციის კანონიერება.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლომ საგულისხმოდ მიიჩნია ის გარემოება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული

ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის განმარტებასთან მიმართებაში აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთის მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლ ქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ ვერ გამორიცხა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი. ამასთან, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ 2015 წლის 14 ივლისის №ბს 408-403 (2კ-14) გადაწყვეტილებით, დასაშვებად მიიჩნია, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა და დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა კონტროლის განხორციელების წესს მიანიჭა.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვქონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ის №-----ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოიწვია დაინტერესებული პირები, არ იმსჯელა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის კანონიერებაზე, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, ერთობლიობაში არ შეამოწმა და შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებასა ან განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანამდე მისცეს ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს აღნიშნულ საკითხზე საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- ექსპერტიზის დასკვნით, ნ-----ის №--- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა მ-----ის მიერ 2-----ს ი-----ისგან შეძენილი გ-----ის, კ-----ის ს-----ოს, დაბა კ-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განცხადების რეგისტრაციის №----- ადგილმდებარეობას. №--- და №--- მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის ურთიერთშედარებისას ნ-----ის №--- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა მ-----ის მიერ 2-----ს ი-----ისაგან შეძენილი გ-----ი, კ-----ის ს-----ოს, დაბა კ-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განცხადების რეგისტრაციის №----- ადგილმდებარეობას. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- ექსპერტიზის დასკვნით, გ-----ის რაიონი, კ-----ის ს-----ო, დაბა კ-----ში მდებარე ი-----ის (დღევანდელი მესაკუთრე მ-----ი) კუთვნილი 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ძირითადად ემთხვევა დღეისათვის საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ №----- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს, საერთოდ არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, საჩივრის ავტორს არ მისცემია საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა; სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის

განხილვისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და შეფასება მისცეს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- და 2-----ის №----- ექსპერტიზის დასკვნებს.

ამდენად, დასახელებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით კანონსაწინააღმდეგოა, რის გამოც სახეზეა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლები. კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტი. ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ობიექტური შეფასების საფუძველზე.

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

სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა

მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6. მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სწორედ მითითებულის გათვალისწინებით უნდა მიიღოს და გადაწყვიტოს მხარეთა შორის არსებული დავა.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების

გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განიხილოს და იმსჯელოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2-----ს მიღებული №----- - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესახებ.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ მონაცემებს.

გარდა ამისა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას, ხოლო მითითებული კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ძალადაკარგულად იქნება ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ითხოვს იმ საფუძველზე, რომ არ შეიძლება მოსარჩელის ქონება მესამე პირის საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იქნეს გამოყენებული, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია 2-----ის №----- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც ნ-----ემ საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად სს „-----ს“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა ქ. თბილისი, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი 8----- აღნიშნული ხელშეკრულების კანონიერება მხარეთა შორის სადავოდ არ გამხდარა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო

და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით ნ-----ესა და სს ,-----ს" შორის არსებული 2-----ის №----- იპოთეკის ხელშეკრულება სადავო არ გაუხდია სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

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

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა აღქმული და შეფასებული საქმეში - წარმოდგენილი მტკიცებულებები და სამართლებრივი გარემოებები, შემდეგ გარემოებათა: დადგენილია, რომ გ----ში, კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (ს.კ-----) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2----- წელს დარეგისტრირდა ი-----ის საკუთრების უფლება. შემდგომში აღნიშნული უძრავი ნივთი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა მ-----მა.

რაც შეეხება 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს, მასზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულია ნ-----ის საკუთრების უფლება.

2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ნ-----ის N----- განცხადება უძრავ ნივთზე (ს.კ-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით უძრავ ნივთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 8----- მოსარჩელის - მ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ (#-----) ქ მიწის ნაკვეთსა და ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს შორის დაფიქსირდა ზედდება. შესაბამისად, მოსარჩელე მ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით

მოითხოვა ნ-----ის მიერ ცვლილების რეგისტრაციის (გადაწყვეტილება 0-----) ბათილად ცნობა, რასთან დაკავშირებითაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ #1---- გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსის მე-13 თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან, დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამავე კოდექსის მე-6 თავით გათვალისწინებული დებულებები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ეკისრება ვალდებულება განიხილოს მისი კანონიერება. აღნიშნულს ადასტურებს ასევე უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა, რომლის თანახმად, მართალია, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. 01695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. ბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 24-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება (სუსგ 02.11.2017, ბს-231-227-15).

საქართველოს უზენაესი სასამართლო განმარტავს შემდეგს: „სასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს 3 სხაკ-ით განსაზღვრული წესით ადმინისტრაციული

ორგანოს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შემთხვევაში სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საგამონაკლისო დანაწესი მოქმედებს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება თავად გადასინჯოს მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, თუმცა ეს არ აკისრებს მას ვალდებულებას, განიხილოს აქტის კანონიერება. უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, თავად უზენაესმა სასამართლომაც მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პრიმა მუხლი თავისი არსით დისკრეციული ხასიათისაა, ის სააგენტოს ანიჭებს არა ვალდებულებას, არამედ დისკრეციულ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს უფლებამოსილებას, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ფარგლებში და მხოლოდ იმ მიზნისთვის, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. შესაბამისად, სააგენტოს გააჩნია დისკრეციული უფლებამოსილება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ის უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს თუ არა თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხს.

სააგენტო ასევე მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის განჩინებაზე (საქმე 03ბ/529-17), რომელშიც სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, თუმცა აღნიშნული ეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას. ამრიგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენისას, „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლში ჩამოთვლილი გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმება დასაშვებია და მსგავსი გადაწყვეტილება არ იქნება არაუფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულად მიჩნეული, თუმცა იგი წარმოადგენს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებას და არა ვალდებულებას, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შემთხვევაში აუცილებლად, სავალდებულოდ განიხილოს და გადაწყვიტოს იგი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება თბილისის სააპელაციო სასამართლოსა და უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას და რაც მთავარია, კანონს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს (მ.29.3), რომელშიც იმპერატიულადაა მითითებული, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოში. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გაბათილება იმ პირობებში, როდესაც კანონი ერთმნიშვნელოვნად ადგენს გასაჩივრების წესს, ხოლო უზენაესი და სააპელაციო სასამართლოები აღნიშნულ ნორმას განმარტავენ როგორც სააგენტოს უფლებამოსილებას და არა ვალდებულებას, ყოველად დაუსაბუთებელი და უკანონოა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც თავად რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია სასამართლოში.

სააგენტო ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა რეგისტრაციის შესახებ 8----- გადაწყვეტილების გაუქმება, თუმცა რუსთავის საქალაქო სასამართლომ საერთოდ ღიად დატოვა აღნიშნული საკითხი. გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ ყოფილა მსჯელობა მის კანონიერებაზე, შესაბამისად, არც სარეზოლუციო ნაწილშია მითითებული მისი კანონიერების ან უკანონობის შესახებ. ამდენად, რუსთავის საქალაქო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ასევე, უგულებელყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 4 მუხლით განმტკიცებული ერთ-ერთი უმთავრესი პრინციპი - უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა, რომლის შესაბამისადაც, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია | უფლების სასამართლო წესით დაცვა. განცხადების მიღებასა და საქმის განხილვაზე უარის თქმა სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ ამ კოდექსით დადგენილი საფუძვლებითა და წესით. ამგვარად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის უგულებელყოფით სასამართლომ უარი თქვა მართლმსაჯულების განხორციელებაზე, რაც ეწინააღმდეგება

არამხოლოდ ქართულ - კანონმდებლობას, არამედ საერთაშორისოდ აღიარებულ სამართლებრივ პრინციპებს. გარდა ამისა, მსგავს შემთხვევებში გასათვალისწინებელია მოსარჩელეთა სამართლებრივი მდგომარეობაც, კერძოდ, მოსარჩელეს სააგენტოს მიერ კანონის შესაბამისად განემარტა, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრება სასამართლოში, შესაბამისად, მან უფლების დასაცავად მიმართა სასამართლოს, მან კი ისე, რომ არც კი იმსჯელა სადავო რეგისტრაციაზე, საკითხის გადაუწყვეტად დააბრუნა საქმე ადმინისტრაციულ ორგანოში. ამგვარად, მოსარჩელის უფლება, რომ სადავო საკითხი გადაწყვიტოს სასამართლოს მეშვეობით, თავად სასამართლოს მიერ იქნა შეზღუდული.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს, საქართველოს უზენაესის სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაზე (საქმე ბბს-351-336 - (კ-09), 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.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. გ-----ში, კ-----ში მდებარე 0.10 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს. კ-----, 2-----ის მდგომარეობით, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1-----ის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. I, ს. ფ. 1-13; ტომი II, ს. ფ. 20-28).

4.1.2. 2-----ს ი-----მა გაყიდა, ხოლო მ-----მა იყიდა გ-----ის რაიონი, სოფელ კ-----ში მდებარე, 0.10 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ს. კ----- (ტ. I, ს. ფ. 17-21).

4.1.3. უძრავი ქონება მდებარე: გ-----ი, კ-----ი ს. კ-----, 2-----

-----ის მდგომარეობით, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----
ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1---
-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. II, ს. ფ. 30-31).

4.1.4. 2-----ს მ-----მა, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლით აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო (ტ. II, ს. ფ. 103-104;110;112).

4.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საფუძვლით, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით (ტ. II, ს. ფ. 76; 126-127).

4.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ნ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე განხორციელდა იპოთეკის რეგისტრაცია სს „-----ს“ სასარგებლოდ (ტ. IV, ს. ფ. 2).

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

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

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

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

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

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან,

რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-----ი, კ-----ში მდებარე 0.10 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი, ს. კ----- 2-----ის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1-----ის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი. 2-----ს ი-----მა გაყიდა, ხოლო მ-----მა იყიდა გ-----ის რაიონი, სოფელ კ-----ში მდებარე, 0.10 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ს. კ-----.

უძრავი ქონება მდებარე: გ-----ი, კ-----ი ს.კ----- საკუთრების უფლებით 2-----ის მდგომარეობით აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტი.

2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა მ-----მა. 2-----ის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთი იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო 2-----ის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლით აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციის შესახებ

გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელე მხარის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ის №---
--- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა ნ-----ის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას არ განიხილა იმ საფუძველით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე სამე პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე აღნიშნული საჩივრდება სასამართლო წესით, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩაეტარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები, შეემოწმებინა რეგისტრაციის კანონიერება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პალატა **2018 წლის 24 მაისის** Nბს-743-735(კ-16) გადაწყვეტილებაზე, სადაც განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის დანაწესი არ გამორიცხავს პირის უფლებას რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს - სააგენტოს, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლესი ორგანოს, სააგენტო განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმების, სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას. პალატას მიაჩნია, რომ პირის უფლება ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამავედროულად გულისხმობს ამავე ორგანოს ვალდებულებას განიხილოს წარდგენილი საჩივარი.

განსახილველ შემთვევაში, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ის №-----ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს, მას არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, საჩივრის ავტორს არ მისცემია საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა; ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და შეფასება მისცეს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- და 2-----ის №-----ექსპერტიზის დასკვნებს, სადაც აღნიშნულია, რომ ნ-----ის №--- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა მ-----ის მიერ 2-----ს ი-----ისგან შეძენილი გ-----ის, კ-----ის ს-----ოს, დაბა კ-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განცხადების რეგისტრაციის №----- ადგილმდებარეობას. №--- და №--- მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის ურთიერთშედარებისას ნ-----ის №--- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა მ-----ის მიერ 2-----ს ი-----ისაგან შეძენილი გ-----ი, კ-----ის ს-----ოს, დაბა კ-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განცხადების რეგისტრაციის №----- ადგილმდებარეობას. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- ექსპერტიზის დასკვნით, გ-----ის რაიონი, კ-----ის ს-----ო, დაბა კ-----ში მდებარე ი-----ის (დღევანდელი მესაკუთრე მ-----ი) კუთვნილი 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ძირითადად ემთხვევა დღეისათვის საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ №----- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას.

პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მითითებას, რომ სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის

ეროვნულ სააგენტოს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განიხილოს და იმსჯელოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2-----ს მიღებული №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესახებ.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ ვინაიდან მოსარჩელეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით ნ-----ესა და სს ,-----ს" შორის არსებული 2-----ის №----- იპოთეკის ხელშეკრულება სადავოდ არ გაუხდია არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

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

5.2. სასამართლო ხარჯები:

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

მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა