

საქმე № 120310018002341805
საქმე N3ზ/2119-18



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

21 იანვარი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო;

წარმომადგენელი - ნ-----ე;

აპელანტი (მოპასუხე) - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;

წარმომადგენელი - თ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - სს „ე-----“;

წარმომადგენელი - შ-----ე;

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

წარმომადგენელი - ც-----ე;

მესამე პირი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი - თ-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება;

1. სააპელაციო საჩივრის ავტორთა მოთხოვნა - გაუქმდეს ახალციხის

რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილებით სს „ე-----“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ის N--- მიმართვა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ის----- წერილი, ე.წ. ვირტუალური უარი; მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მის ტერიტორიულ ორგანოს დაევალა სს „ე-----“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის 2-----ის N----- გადაწყვეტილება; მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონალური ოფისის დაევალა სს „ე-----“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2-----ის N----- ბრძანება; ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2-----ის N--- მიმართვა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის 2-----ს N----- გადაწყვეტილება.

2.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

2.2.1. უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბორჯომის რაიონი კ-----, ქ-----, კოდი--- კვარტალი N--- ნაკვეთი N---- მიწის ფართობი 12465 კვმ. მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობები:-----

ორსართულიანი, I -სართული 3----- გაშენინანების ფართი, 316 საერთო გარე ფართი, 274 კვმ. საერთო შიდა ფართი II სართული: 182კვმ. საერთო გარე ფართი, 159კვმ. კვმ საერთო შიდა ფართი, მდებარე ბორჯომი, დ-----
----- წარმოადგენს სს. „ე-----“ საკუთრებას. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2-----ი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია უძრავი აქტივების (ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული 2-----ს (ს.ფ.24).

2.2.2. უძრავი ქონება სს. „ე-----მ“ შეიძინა 2----- სს. „ს-----
-----ისგან“(სფ.243, იხ.სას.სხ.ოქმის Cd. დისკი).

2.2.3. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სს. „ე-----მ“ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებათა რეგისტრაცია მდებარე ქ. ბორჯომი ა-----
- და ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან გაცემა (ს.ფ. 101).

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- სს. „ე-----“ დაუდგინდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება ს/კ/----- მესაკუთრე სს. „ე-----“ და საკ----- მესაკუთრე ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, რის გამოც მოთხოვნილი იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ.107).

2.2.5. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარე სამმართველომ 2-----ის N--- მიმართვით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბ-----ს და ითხოვა სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ქ. ბორჯომში დ-----ე მდებარე 1--
---- არასაოსოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზედ მდებარე შენობა-ნაგებობის (იხ.სფ.93).

2.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარგისტრაციო სამსახურის 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარე სამმართველომ 2-----ის N--- მიმართვა დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია: ბორჯომის რაიონი ზონა---
სექტორი ქ-----, კოდი 2-- კვარტალი N--- ნაკვეთი N---, არასაოსოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობთ 1----- და შენობა-ნაგებობა დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად და გაცემული იქნა

შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (სფ.96-97).

2.2.7. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2-----ის N----- ბრძანებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადაეცა N----- საკადასტრო კოდით სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებული უძრავი ქონება (შენობა ნაგებობა და მასზე მიმაგრებული 1700კვ.მ მიწის ნაკვეთი) (ს.ფ.86).

2.2.8. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის 2-----ის N--- მიმართვის საფუძველზე N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის 2-----ს N----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად (ს.ფ.85, 88-90).

2.2.9. სს. „ე-----მ“ 2-----ს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ს N--- მიმართვის ბათილად ცნობის მოთხოვნით (ს.ფ.77-88).

2.2.10. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სს. „ე-----“ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა არ მომხდარა, რაც ითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად, რის თაობაზეც სს. „ე-----“ წერილობით აცნობეს 2-----ს N----- მიმართვით (ს.ფ.38).

2.2.11. სს „ე-----“ დ-----ის ქუჩაზე მდებარე 12465კვ.მ ფართობის უძრავი ქონება, რომლის ნაწილიც არის სადავო 1700კვ.მ. შეიძინა 2-----ს სს „ს-----ისაგან“ და მას შემდეგ ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით უწყვეტად (სფ.24, 107, 108, 243, იხ.სას.სხ.ოქ.Cd. დისკი).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული სადავო აქტები წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ამასთან სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2-----ის N--- მიმართვის საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად, ასევე

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავჯდომარის 2-----ის N--- მიმართვის საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, შესაბამისად ორივე აქტმა/დოკუმენტმა წარმოშვა სამართლებრივი შედეგი და წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციულ კოდექსზე, რომლის მე-100 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან მასზე უარის თქმის შესახებ იღებს განცხადების წარდგენიდან ერთი თვის ვადაში.

ამავე კოდექსის 177-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება ამ თავით დადგენილი წესით.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ სს. „ე-----მ“ 2-----ს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ს N--- მიმართვის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სს. „ე-----“ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა არ მომხდარა, არც კანონით დადგენილ ვადაში და არც შემდეგ, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად სახეზეა ადმინისტრაციულ საჩივარზე უარი (ე.წ. ვირტუალური ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი), რომლის კანონშესაბამისობაც მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ სხვა აქტებთან ერთად სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში, რადგან სადავო ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტები და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ე.წ. ვირტუალური ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ზიანს აყენებენ მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის

პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე და პასუხისმგელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე და მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია; ბორჯომის რაიონი კ-----, ქ-----, კოდი---- კვარტალი N-- - ნაკვეთი N---- მიწის ფართობი 12465კვმ. მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობები:----- ორსართულიანი, I -სართული 3----- გაშენინანების ფართი, 316 საერთო გარე ფართი, 274 კვმ. საერთო შიდა ფართი II სართული: 182კვმ. საერთო გარე ფართი, 159კვმ. კვმ საერთო შიდა ფართი, მდებარე ბორჯომი,

დ----- წარმოადგენს სს „ე-----ს“ საკუთრებას. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2-----ი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია უძრავი აქტივების (ქონების) ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული 2-----ს. უძრავი ქონება სს „ე-----მ“ შეიძინა 2-----ს სს „ს-----ისგან“.

- 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სს „ე-----მ“ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებათა რეგისტრაცია მდებარე ქ. ბორჯომი ა----- და ამონაწერის საჯარო რეესტრიდან გაცემა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- სს „ე-----“ დაუდგინდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება ს/კ/----- -- მესაკუთრე სს „ე-----“ და საკ----- მესაკუთრე ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, რის გამოც მოთხოვნილი იქნა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

- სს „ე-----“ დ-----ის ქუჩაზე მდებარე 12465 კვ.მ ფართობის უძრავი ქონება, რომლის ნაწილიც არის სადავო 1700კვ.მ. შეიძინა 2-----ს სს „ს-----ისგან“ და მას შემდეგ ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით უწყვეტად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ბ-----მა არ მიაქცია ყურადღება იმას, რომ სადავოდ ქცეული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2-----ის N-- - მიმართვის საფუძველზე სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებულმა უძრავმა ქონებამ საკადასტრო კოდით: ბორჯომის რაიონი ზონა--- სექტორი ქ-----, კოდი 2-- კვარტალი N--- ნაკვეთი N---, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 1700 კვ.მ და შენობა-ნაგებობამ მოიცვა სს „ე-----“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება-ს/კ/----- და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც სახელმწიფო საკუთრებაში და არც სარგებლობაში ფაქტობრივად არასდროს ყოფილა, რადგან სადავო უძრავი ქონება სს „ე-----მ“ შეიძინა 2-----ს სს „ს-----ისგან“, რომლის 100% წილის მესაკუთრე იყო სახელმწიფო, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავოდ გამხდარი საჯარო რეესტრის ბ-----ის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ილახება მოსარჩელის კონსტიტუციით დეკლარირებული საკუთრების უფლება, რომლის თანახმად „საკუთრება და მემკვიდრეობის

უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება".

ამასთან, სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია ის გარემოება, რომ როდესაც 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სს. „ე-----მ" და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებათა რეგისტრაცია მდებარე ქ. ბორჯომი ა-----, სს. „ე-----" წარდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, რის გამოც საკადასტრო აზომვით ნახაზსა და სს. „ე-----" საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ეჭვის ქვეშ არ დამდგარა, რადგან აღნიშნული გარემოების არსებობის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო იდენტიფიკაციის დასადგენად საქმის მასალები გადაეგზავნა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოში, რადგან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. მოცემულ შემთხვევაში კი სასამართლომ მიიჩნია, რომ უტყუარად დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობა, რადგან აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოდგენილი არ ყოფილა, მაშინ როდესაც, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6¹-ე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს

კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

ამავე მუხლის მე-6² ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ასევე სარეგისტრაციო სამსახურს საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევას ავალდებულებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის მხრიდან ეს ვალდებულება შესრულებული არ ყოფილა, რასაც მოჰყვა არასწორი გადაწყვეტილების მიღება.

საქართველოს 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----მა, ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით:----- ნაკვეთი N--- ისე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამოუკვლევიან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე

ზემოაღნიშნული გარემოებები და გადაწყვეტილება მიიღო მათთან დაცული, მათ ხელთ არსებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა ამსახველი მტკიცებულებების სათანადო შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, რადგან სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციამდე რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე, შესაბამისად სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მიუხედავად იმისა, მოითხოვდა თუ არა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ის N--- მიმართვის ბათილობას, სახეზეა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარგისტრაციო სამსახურის 2-----ის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის კანონისმიერი და უპირობა საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----მა, დაუსაბუთებლად, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ, სს „ე-----“ საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარგისტრაციო სამსახურის მიერ 2-----ის N----- გადაწყვეტილება გამოცემულია საქმის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც ცალსახად დადასტურდა წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, ამიტომ სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის 2-----ის N----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონალური ოფისის უნდა დაევალოს სს „ე-----“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე და აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ამავე კოდექსის მე-7 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად

დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ის N--- მიმართვა, რომლის საფუძველზეც უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად გამოსცა ისე, რომ არ უწარმოებია ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოუკვლეოვია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ხომ არ წარმოადგენდა სადავო ტერიტორია აქტის გამოცემის დროისათვის სხვის საკუთრებას და აქტს საფუძვლად დაუდო ის ფაქტები და გარემოებები, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 179-ე მუხლის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოება ამ თავით დადგენილი წესის შესაბამისად დაიწყება მხოლოდ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შემთხვევაში.

ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სს. „ე-----მ“ 2-----
----ს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების
აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ს N---
მიმართვის ბათილად ცნობის მოთხოვნით და საქართველოს ეკონომიკისა
და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ სს „ე-----“
ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა არ მომხდარა, რაც ითვლება
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად, რის
თაობაზეც სს „ე-----“ წერილობით აცნობეს 2-----ს N-
----- მიმართვით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე 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 მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით
დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა
ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით
ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული
წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის
არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა
სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ
აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო
საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული
ორგანო ან სასამართლო.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4
ნაწილის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის
არსებითი მნიშვნელობის 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ს N--- მიმართვა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ის----- წერილი, ე.წ. ვირტუალური უარი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც ცალსახად დადასტურდა წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, ამიტომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ის N--- მიმართვა, ამასთან რადგან საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საერთოდ რეაგირება არ მოუხდენია ადმინისტრაციულ საჩივარზე, მაშინ როდესაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეხუთე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება და ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად 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 და რადგან ზემდგომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ არ შეასრულა კანონმდებლობით მასზე არ მინიჭებული უფლება, არამედ დაკისრებული ვალდებულება კანონმდებლობით დაკისრებულ ვადაში განიხილოს მასზე დაქვემდებარებული ორგანოს გადაწყვეტილებაზე შესული ადმინისტრაციული საჩივარი, ამიტომ მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ის N--- მიმართვა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2-----ის----- წერილი, ე.წ. ვირტუალური უარი და მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მის ტერიტორიულ ორგანოს დაევალოს სს „ე-----“ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით

დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით, რადგან სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ის N--- მიმართვა, რომლის საფუძველზე, სადაო უძრავი ქონება დარეგისტრდა სახელმწიფო საკუთრებად, ხოლო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2-----ის N----- ბრძანებით ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცა ბორჯომის მუნიციპალიტეტს, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2-----ის N--- მიმართვით და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის 2-----ს N----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში, ამიტომ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2-----ის N----- - ბრძანება, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2-----ის N--- მიმართვა, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის 2-----ს N----- გადაწყვეტილება, რადგან სახეზეა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები:

3.1. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ ახალციხის რაიონულ სასამართლოს არ გაუმახვილებია ყურადღება მასზედ, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2-----ის N----- ბრძანებით სადავო უძრავი ქონება გადაეცა ბორჯომის მუნიციპალიტეტს, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის 2-----ს N----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში.

აპელანტს მიაჩნია, რომ გადაწყვეტილებაში მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის სრული დაცვით - დაცულია მათი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. შესაბამისად, არ არსებობს

მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3.2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ გაუგებარია სამინისტროს თუ რომელ ტერიტორიულ ორგანოს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა, ვინაიდან ასეთი ორგანო არ არსებობს და იგი ლიკვიდირებულია (თუკი სასამართლო მოიაზრებს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მომსახურების ცენტრს, სააგენტო არის დამოუკიდებელი ორგანო და იგი დამოუკიდებლად ახორციელებს წარმომადგენლობას, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო დავაში მონაწილე მხარე არ არის). სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერი ძალა ვრცელდება საქმის განხილვაში მონაწილე პირთა წრეზე. გარდა ამისა სასამართლო გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი, გასაგები და არ უნდა იწვევდეს ბუნდოვანებას აღსრულების ეტაპზე. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ ორ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება. სრულიად გაურკვეველი რჩება გადაწყვეტილების შინაარსიდან თუ რა სახის ახალი აქტი უნდა გამოსცეს სამინისტრომ, მაშინ როდესაც წარმოების ჩატარება პარალელურად დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსაც.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებების მარეგისტრირებელ ერთადერთ საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელ ორგანოს. სადავო უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იკვლევს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, კერძოდ არის თუ არა სახეზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი და მხოლოდ ამის შემდეგ იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. აქედან გამომდინარე, სამინისტროს მიაჩნია, რომ სახელმწიფოს მიმართვა არ წარმოადგენს უპირობოდ შესასრულებელ ინდივიდუალურ აქტს და ის ერთგვარი კითხვაცაა სააგენტოს მიმართ, შესაძლებელია თუ არა მიმართვაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია. მიმართვაზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებისას თუ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო დაადგენს რეგისტრაციის ხელშეშლელ გარემოებებს უარს ეუბნება სახელმწიფოს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამინისტროს მიაჩნია, რომ არ არსებობდა არც გასაჩივრებული მიმართვების ბათილად ცნობისა და სამინისტროსთვის წარმოების ჩატარების დავალების ფორმალური და მატერიალური საფუძვლები.

ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით უარი ეთქვას მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სამინისტროს მიმართ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების დასაბუთება.

4.1. სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის 1-ლი

ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სახეზეა ზემოაღნიშნული მუხლის „ე“ პუნქტით გათვალისწინებული წინაპირობა, კერძოდ, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

4.2. სააპელაციო პალატა უპირველესად ყურადღებას მიაქცევს სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებას, რომლის ფარგლებშიც განხორციელდა დავის განხილვა პირველი ინსტანციის სასამართლოში. კერძოდ, მოსარჩელე ითხოვს: 1) ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარგისტრაციო სამსახურის 2-----ის N----- და 2-----ს N----- გადაწყვეტილებები; 2) ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2-----ის N----- ბრძანება და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 2-----ის N----- მიმართვა; 3) დაევალოს მოპასუხეს სს „ე-----“ მიერ გაწეული საპროცესო ხარჯების (სახელმწიფო ბაჟის 400 ლარის) ანაზღაურება; 4) ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ს-----ის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2-----ის N----- მომართვა; 5) **ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ი-----ის----- წერილი, ე.წ. ვირტუალური უარი.**

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ი-----ის----- წერილი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მით უფრო ვირტუალურ უარს.

პალატა მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია 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. ამდენად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შესაძლებელია იყოს მხოლოდ იმგვარი დოკუმენტი, რომელიც მხარისთვის გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს იწვევს. განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ი-----

-----ის----- წერილით სს „ე-----
-----ს“ ეცნობა, რომ ვინაიდან მათ მიერ წარდგენილ საჩივარზე შესაბამისი გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, აღნიშნული მიიჩნევა ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად, რაც საჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით. პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემული წერილი წარმოადგენს ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტს, რომელიც არ იწვევს მხარისთვის რაიმე სამართლებრივ შედეგს. იგი ერთგვარად განუმარტავს ადრესატს, რომ ვინაიდან კანონით დადგენილ ვადაში არ მომხდარა საჩივარზე წერილობითი დოკუმენტის გამოცემა, შესაბამისად მხარეს უარი ეთქვა იმგვარი აქტის გამოცემაზე. სწორედ აღნიშნული უარი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ე.წ. ვირტუალურ უარს, რომელიც მატერიალური სახით, დოკუმენტურად არ გამოცემულა. არსებითად მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან გაიმიჯნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, მათ შორის ვირტუალური სახით გამოცემული და წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც რაიმე სამართლებრივ შედეგს არ იწვევს, ვინაიდან ასკ-ის 2.1.„ა“ მუხლის საფუძველზე, სასამართლოში დავის საგანი შეიძლება გახდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან. ამასთან, სააპელაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს განიმარტოს ვირტუალური უარის ცნება. აღნიშნული სახის აქტის გამოცემა სახეზეა, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო მიერ დაირღვევა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის განსაზღვრული ვადა, ანუ ვადაში აქტი არ გამოიცემა, სწორედ ადმინისტრაციული ორგანოს ე.წ. უმოქმედობით უარის თქმა წარმოადგენს ვირტუალური უარს - ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რაც შეიძლება სადავოდ იქნეს გამხდარი სასამართლოში ასკ-ის 22-ე მუხლის საფუძველზე. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული წერილობითი დოკუმენტი და ვირტუალური უარი შეუძლებელია იყოს ერთიდაიგივე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ერთ შემთხვევაში დოკუმენტი

გამოიცემა ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების შედეგად, ხოლო მეორე შემთხვევაში - აქტის გამოცემა წარმოადგენს ამავე ორგანოს უმოქმედობის შედეგს, მისი გამოცემა მატერიალური ფორმით არ ხდება. შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ი-----

-----ის----- წერილის, როგორც ვირტუალური უარის განხილვა დაუშვებელია და ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, ამასთან როგორც უკვე აღინიშნა მითითებული წერილი თავისი არსით არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სახეზეა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების წინაპირობა. „სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო, მიუხედავად მისი აქტიური როლისა, უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოებმა ყურადღება უნდა გაამახვილონ იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათისა და სარჩელის ტრანსფორმირების შესაძლებლობისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე და მე-3 მუხლების მოქმედებით, რომელთა მიხედვითაც, მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ დავის საგანს და სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს მხარეებს ის, რაც არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. მაშინ როდესაც მხარე პროცესუალურად სწორად ვერ აყალიბებს თავის მოთხოვნას პროცესის ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსამართლემ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების დასაცავად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. პროცესუალური უფლებები და მატერიალური მოთხოვნები არ უნდა იქნეს უარყოფილი, იმის გამო რომ სასარჩელო მოთხოვნა ვერ იქნა ჩამოყალიბებული, შესაბამისად, მოსამართლეს შეუძლია ხელი შეუწყოს მოთხოვნის ტრანსფორმირებას“ (სუსგ ბს-859-855(კ-17) 05/06/2018). ამასთან, პალატა აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობა არ კრძალავს სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირებას სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია აღნიშნულის განხორციელება პირველი ინსტანციის სასამართლოში, ვინაიდან არ დაირღვეს დავის განხილვის ინსტანციურობა. სარჩელის ტრანსფორმირების

პირობებში, თუკი მოსარჩელე მხარე კვლავაც მოითხოვს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ი-----
-----ის----- წერილის ბათილად ცნობას, სასამართლომ უნდა იმჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის დასაშვებობაზე ასკ-ის 22-25 მუხლების საფუძველზე. ხოლო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ ვირტუალური უარის ბათილად ცნობის მოთხოვნის პირობებში პირველი ინსტანციის სასამართლომ უნდა იმჯელოს ამავე კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე, რომელიც ითვალისწინებს სარჩელის სასამართლოში წარედგენას ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 1 თვის ვადაში. ამდენად, ვირტუალური უარის ბათილად ცნობის პირობებში, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს ამგვარი აქტის გასაჩივრებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ დავაზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილების მიღება დამოკიდებულია სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმაციასა და დასაშვებობის საფუძველებზე მსჯელობის შემდეგ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს და სასამართლომ უნდა შესთავაზოს მოსარჩელეს მოთხოვნის ტრანსფორმირება, აღნიშნულის შემდეგ კი მიღებულ იქნეს ადმინისტრაციულ საპროცესო კანონმდებლობასთან შესაბამისი გადაწყვეტილება.

5. პროცესის ხარჯები

იმდენად, რამდენადაც, სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან არ მომხდარა სარჩელზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღება, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის საკითხი უნდა გადაწყვიტოს პირველი ინსტანციის სასამართლომ, საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების გამოტანის დროს, დავის გადაწყვეტის შედეგის მიხედვით.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. გადაწყვეტილება 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 გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა