



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

16 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტი (მესამე პირი) - გ-----

წარმომადგენელი - მ-----ა

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----ი, თ-----ა, უ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტო

წარმომადგენელი - ლ-----ე

მესამე პირი - ჟ-----ე

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაკალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მაისის N----- გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2001 წლის 03 დეკემბერს გ-----ს სახელზე 8----- საკადასტრო კოდზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის N----- გადაწყვეტილება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებით გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რაიონული სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.1. რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ 1999 წლის ცხრა ივნისს დადებული N--- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნ-----ა (პასპ V-----) მოქმედებს ე-----ს სახელით და მოქალაქე გ-----ა, მცხოვრები ს-----ი, დადეს ეს ხელშეკრულება შემდეგზე: 1. მან მოქ. ქ-----.მ გაყიდა, ქ-----, ხოლო მან მოქ. ქ----- იყიდა ქ----- ს. მთელი საცხოვრებელი სახლი ს-----ნი მდებარე საქართველო. 2. მთელის საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი 88 მ², მათ შორის 3 (სამი) საცხოვრებელი ოთახი ფართით 79 კვმ, დამხმარე ფართი 9 კვმ, სამეურნეო ფართი 20 კვმ. განლაგებულია 2532 კვმ მიწის ნაკვეთზე). 3. მთელი საცხოვრებელი სახლი ს. ნ----- ეკუთვნის ქ-----ს ასული თანახმად 1. სარეგისტრაციო მოწმობა N----- 4. მთელი საცხოვრებელი სახლი ქ-----ა გაიყიდა ქ-----იკოლოზის ძე. აღნიშნული თანხა მიიღო მან ქ----- სავვას ძე. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას მყიდველისაგან ქ-----ს ოთხას ათას ლარი (4000 ლარი).

2.2. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 2-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,309 ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების N-- აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ს ოჯახის სახელზე.

2.3. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 3-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,235 ჰა მიწის

ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების N- აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ს ოჯახის სახელზე.

2.4. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 3-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,235 ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----ა, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების N- აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ს ოჯახის სახელზე. 2014 წლის 30 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონება ს/კ 8-----, სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), 2350,00 კვმ დაზუსტებული ფართობით, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----ა, შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა N1, განაშენიანების ფართი 127,7 კვმ, შენობა ნაგებობის საერთო ფართი 92.03 კვმ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N--ის საფუძველზე რეგისტრირებულია ნ-----ს (3/ნ 5-----) კომლის საკუთრებაში.

2.5. 2004 წლის 12 ოქტომბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 5--) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩა მდებარე სახლის მფლობელი კ-----ს ძე გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, 13.12.2004 საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: დოკუმენტით 1, ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 202,8, ტროტუარი 72,0, ბოსტანი 2225,2, სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 190,7, საცხოვრებელი 81,0, დამხმარე 109,7, სამეურნეო 50,9, განაშენიანების წელი 1976. აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 2004 წლის 12 ოქტომბერს, ბეჭედდასმულია და ხელს აწერს წალკის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილია ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის შტამპი, ზედა მარჯვენა კუთხეში კი დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის N---, 08.04.2005 წ.

2.6. 2004 წლის 13 დეკემბრის N----- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრომ და ნ-----მა (დაბ. 1----- წ, მცხ. წ-----, 3/ნ 5-----, N----- გაცემული წალკის რ-ნის შსს 29.05.2003 წელს) რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის მფლობელს დადეს ხელშეკრულება შემდეგზე, 1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მიმწოდებელი“ იღებს ვალდებულებას გადასცეს შემსყიდველს ნასყიდობის საგანი, ხოლო „შემსყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს „მიმწოდებელს ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხა და მიიღოს ნასყიდობის საგანი, რომლის

გადაცემაც ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით. 1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი (საცხოვრებელი ბინა) დამხმარე სამეურნეო ნაგებობებით (მისი არსებობის შემთხვევაში) და მიწის ნაკვეთი. 1.3. საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს მისამართზე №-----. 1.4. საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლებია: განაშენიანების ფართი 202,8, ბ) დამხმარე სამეურნეო ნაგებობები 50,9, გ) სასარგებლო ფართი 190,7, დ) საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, ე) საცხოვრებელი ფართი 81,0 ვ) დამხმარე ფართი 109,7. 1,5 მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია : სარეგისტრაციო ზონა №-----, სექტორი №----- კვარტალის # №----- ნაკვეთის #--, ფართობი 0,235 კვმ, მისამართი №----- უფლება საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია სას. სამ. 1.6. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მფლობელს კ----- სავას ძე, რაც დასტურდება 1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის N-----, თარიღი 07/2004, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო 3--, გაცემული N-- სახელმწიფო რეგისტრატურის მიერ. 2. ცნობა ყადაღის არარსებობის შესახებ N-----, 13.12.04 №----- ნოტარიუს. 4. ოჯახის წევრების შემადგენლობა N----- ქ. №----- წალკის გამგებელი. 5. გამყიდველის (უფლებამოსილი პირის) განცხადება N----- 1.7. ნასყიდობის საგნის ფასი შეადგენს 2300 (ორიათას სამასი) აშშ დოლარი. 1.9. შემსყიდველი იღებს ვალდებულებას თანხა ჩარიცხოს შემდეგ ანგარიშზე N----- სს „ს-----“, ხოლო მიმწოდებელი იღებს ვალდებულებას მიიღოს თანხა.

2.7. 2007 წლის 17 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ-----ა (3/6 ნ-----, მისამართი, კ-----, გაცემული საქართველოს საკონსულო ნიქოზიაში) და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მოითხოვა მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მდებარე ს. ხ----- ქუჩა. 2007 წლის 07 სექტემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 1--) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაუზუსტებული ფართობი 2500,0კვმ მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის ტექ. პასპორტის N-----, ცნობა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოდან N----- საფუძველზე აღირიცხა ნ-----ს სახელზე, №----- ქ. ნ/გ.

2.8. წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს ქ. წალკის თემის წალკის რწმუნებულის მიერ 2007 წლის 10 სექტემბერს N--- ცნობა მიეცა ქ. წალკის მცხოვრებს კ-----ს მასზედ, რომ ის პირად სარგებლობაში ფლობს საცხოვრებელს სახლს, რომელიც განლაგებულია ქ. №----- №-----, მასზედ მიმაგრებული მიწის ნაკვეთით 0,25 ჰა. სახლი აშენებულია 1963 წელს, კომუნალური მოსაკრებლებისა და სახელმწიფო გადასახადების დავალიანება არ გააჩნია.

2.9. 2007 წლის 10 სექტემბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 2--) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩაზე მდებარე სახლის მფლობელია კ-----ს ძე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 147,70, გრუნტი 233,30, დეკორატიული ბაღი 150,0 ბოსტანი 1969,0. სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, საერთო ფართი 174,70, საცხოვრებელი 82,6, დამხმარე 92,10, Q₁-Q₂ 31.30. შენობა-ნაგებობების დახასიათება: 1963 წელს აშენებული საცხოვრებელი ქვის სახლი, ფართობი 120,0 კვმ, მოცულობა 61,2 კუბი. დაივანი და კიბე 27,7 კვმ.

2.10. 2014 წლის 28 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ქონებაზე მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----). 2014 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების ს/კ 8----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 2350 კვმ, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 190,7, საცხოვრებელი ფართი 81,00 კვმ, დამხმარე ფართი 109,7, სამეურნეო ფართი 50,90 მესაკუთრეა სახელმწიფო. განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 08.04.2005 წელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, დამოწმების თარიღი 13.12.2004.

2.11. 2007 წლის 09 დეკემბრის მდგომარეობით (განაცხადის რეგისტრაციის N---), საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 5--) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩა N-- მდებარე სახლის მფლობელი ნ-----ი გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, 07.12.07 საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: დოკუმენტით 1, ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 202,8, ტროტუარი 72,0, ბოსტანი 2225,2, სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 190,7, საცხოვრებელი 81,0, დამხმარე 109,7, სამეურნეო 50,9, განაშენიანების წელი 1976. აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 2004 წლის 12 ოქტომბერს, ბეჭდუდასმულია და ხელს აწერს წალკის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის N---, 09.12.2007.

2.12. 2007 წლის 27 დეკემბრის მდგომარეობით (განაცხადის რეგისტრაციის N---), საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის

ნომერი 19) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩა N-- მდებარე სახლის მფლობელი კ-----ზ გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, 07.12.07 საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 200,2, გრუნტი 140 კვმ, ბოსტანი 3259,8. სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 3, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ. აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 2007 წლის 06 დეკემბერს, ბეჭედდასმულია და ხელს აწერს წალკის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამში განაცხადის რეგისტრაციის N---, 09.12.2007. გადახაზულია, მის ქვემოთ დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამში განაცხადის რეგისტრაციის N--- 27.12.2007. აღნიშნული ტექ-პასპორტის N-- და ტექნიკური პასპორტიზაციის სააღრიცხვო ბარათი N5--, 12.10.2004 წარმოადგენენ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, რომლითაც უძრავი ქონების: სარეგისტრაციო ნომერი 0--, თარიღი 09.12.2007, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, ფართობი 3600, კვმ, მდებარე წ-----ს ლ-----, მესაკუთრეს წარმოდგენს ნ-----ი საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ. 2007 წლის 27 დეკემბრის მდგომარეობით უძრავი ქონების: სარეგისტრაციო ნომერი 174, თარიღი 27.12.2007, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, ფართობი 3600, კვმ, მდებარე წ-----ს ლ-----, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების N-----, 07.12.2007 საფუძველზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია საქ. ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს, სახელმწიფოს საკუთრებაში. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2015 წლის 19 ნოემბერს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 8-----, ნაკვეთის წინა კოდი 8-----.

2.13. საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 16 აპრილს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, წალკის რაიონის წალკის სადაბო- საქალაქო საბჭოს სოფელ ხ-----ს 1992-2001 წლების საკომლო წიგნები აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე გ-----ს კომლის შემადგენლობის შესახებ. საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 01 მაისს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს 1992-2001 წლების საკომლო წიგნები აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე გ-----ს.

ს კომლის შემადგენლობის შესახებ.

2.14. 2014 წლის 04 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე: ქ წ----- სოფ ტ-----) ზონა: წ----- სექტორი: ქალაქი წ----- და ასევე ითხოვა გაცემულიყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ერთვის დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით გ-----ს წარმომადგენელის განცხადება დაკმაყოფილდა. 3077,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ხ-----) ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს კომლის საკუთრებაში. 2014 წლის 10 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ს კომლის საკუთრება. განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 03.12.2001 წელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების N-- აქტი და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.15. 2015 წლის 15 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე ს/კ 8-----. 2015 წლის 27 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ახალი ამონაწერის გაცემა, სადაც მესაკუთრე იქნება მხოლოდ გ-----ს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 29 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციისათვის საჭიროა დამატებით წარმოდგინოს საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ გაცემული კორექტირებული საარქივო ცნობა, რადგან წარმოდგენილში არ ფიქსირდება გ-----ს საიდენტიფიკაციო მონაცემები, კერძოდ დაბადების თარიღი ან მამის სახელი, გამომდინარე აქედან ვერ ხდება იდენტიფიცირება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ გ-----ს შორის. 2015 წლის 08 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. წ.--- სოფ. ტ.-----) [ზონა: წ.--- სექტორი: ქალაქი წ.---] და ასევე ითხოვა გაცემულიყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ერთვის წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საარქივო ცნობა, განცხადება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის N----- გადაწყვეტილებით გ-----ს წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა. 3077,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ხ-----) ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----), უფლების დამდგენი დოკუმენტების: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის N----- ცნობის და N-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (შენიშვნა N1, განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენიშვნა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენიშვნა ნაგებობების საერთო ფართი 194,17 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 80,, დაამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს საკუთრებაში. 2015 წლის 08 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენიშვნა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენიშვნა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენიშვნა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენიშვნა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დაამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ს კომლის საკუთრება. განცხადების რეგისტრაცია N-----, თარიღი 27.04.2015 წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის A----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი N--. 2015 წლის სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემა. 2015 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენიშვნა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენიშვნა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენიშვნა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენიშვნა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დაამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ს საკუთრება. განცხადების რეგისტრაცია N-----, თარიღი 27.04.2015 წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის A----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი #---

2.16. 2015 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს №----- -- (სააგენტოს კანცელარიაში რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საჩივარი, რომლის თანახმად ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით 8-----. 2015 წლის 15 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს №----- საჩივარი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 02 დეკემბერს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ. დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლის მიზნით; ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა რეგისტრაციის შესახებ №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების პერიოდის განმავლობაში დაუშვებელია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამონაწერის მომზადება, ასევე უფლების (გარდა საგადასახადო გირავნობისა/იპოთეკისა), უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია. საქმეში დაინტერესებულ პირებად ჩაბმულ იქნენ გ----- (პირადი ნომერი 5-----); საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს წარმომადგენელი.

2.17. 2016 წლის 26 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს ეროვნულ არქივს გაეგზავნა N----- წერილი, რომლითაც მოითხოვეს ინფორმაცია და არქივში დაცული დოკუმენტაცია ქ. წ-----ში, ნ-----ს, აგრეთვე ნ-----ს კომლების შემადგენლობისა და მათზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ 1992-2007 წლების მდგომარეობით. 2016 წლის 27 იანვარს საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის 1----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ წალკის რაიონის საქალაქო საბჭოს 1992-2007 წლების საკომლო წიგნები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე ნ-----ს, აგრეთვე ნ-----ს კომლის შემადგენლობისა და ქონების შესახებ.

2.18. 2016 წლის 07 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N---- წერილით მიმართა გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტს და მოითხოვა ინფორმაცია 8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული აზომვითი ნახაზებისა და 8----- კოდზე არსებული მასალები (ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული გეგმა/ნახაზები) შედარების შედეგად წარმოადგენს თუ არა ისინი იდენტურ უძრავ ნივთებს და ითხოვა შესაბამისი სიტუაციური ნახაზის მომზადება. 2016 წლის 18 მარტს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტმა 6---- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული აზომვით ნახაზისა და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ერთმანეთს შეესაბამება, რაც ვლინდება ნაკვეთზე არსებული შენობების ფორმით, კონფიგურაციითა და ადგილმდებარეობით ნაკვეთის მიმართ, ასევე შიდა აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი სართულის გეგმა-ნახაზით (იხ. დანართები).

2.19. 2016 წლის 23 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N---- წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ არქივს და აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით. საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, ეთხოვა ინფორმაციის მიწოდება და არქივში დაცული დოკუმენტაცია გი-----ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის თაობაზე. 2016 წლის 23 მარტს საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ N----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ წალკის მიღება-ჩაბარების აქტები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია გი-----ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2016 წლის 23 მარტს N---- წერილით ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის არქივში, გი-----ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი რაიონი წ----- სოფელი ტ-----) დაცული არ არის.

2.20. 2016 წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული N----- რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N----- (10.09.2014) და N----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმების თაობაზეც გადაწყვეტილებით თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N----- (10.09.2014) და N----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს და განახლდა

8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება.

2.21. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 იანვრის N----- გადაწყვეტილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და განმცხადებელს ეცნობა, რომ მიღება ჩაბარების აქტი N- აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე დაცული არ არის.

2.22. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 14 სექტემბრის 5----- წერილის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ტ-----ი ყოფილი ხ----- რეგისტრირებულია ნ----- დაბადებული 1-----, კ/N 5-----, ნ-----, დაბადებული 1-----; ნ-----ი, დაბადებული 0-----.

2.23. რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ 2004 წლის 13 დეკემბრის 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული წალკის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლები და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული 2004 წლის 12 ოქტომბერს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მონაცემები, იდენტურია გ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების ს/კ N8----- (ახალი ს/კ N-----) მონაცემებისა.

2.24. 2004 წლის 13 დეკემბრის 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი N8-----, მდებარეობს 8----- კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით და მასზე განთავსებულია არა 2004 წლის 13 დეკემბრის 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მახასიათებლების მქონე საცხოვრებელი სახლი, არამედ მასზე მდებარეობს მხოლოდ ერთსართულიანი მშენებარე-ნანგრევი (დაუსრულებელი შენობა), რომელიც განთავსებულია გზიდან რამდენიმე მეტრში, მიწის ნაკვეთი შემოღობილი და დამუშავებულია და იგი რეგისტრირებულია ნ-----ს (კ/ნ 5-----) სახელზე საკადასტრო კოდით N8-----^ა (ახალი ს/კ N8-----).

2.25. 8----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებით, 2004 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს ჟ-----ის ოჯახი.

2.26. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, 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. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც ოფიციალობის პრინციპის გათვალისწინებით სრულად გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. მითითებული პრინციპის შესაბამისად, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლები). ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის I ნაწილის მიხედვით, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი, წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე – მოპასუხე სუბიექტზე. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლით დადგენილი პირობა სწორედ ამგვარად უნდა იქნას გაგებული, რამდენადაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე, ვინაიდან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) ვალდებულებას და სამართლებრივ პასუხისმგებლობას აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2 მუხლით სადავო აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთისგან ათავისუფლებს მოსარჩელეს და ავალდებულებს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაამტკიცოს, რომ მან უზრუნველყო მის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილების კანონის საფუძველზე და მის შესაბამისად მომზადება, მიღება, გამოცემა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2.

მუხლით ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალუება დაამტკიცოს სწორედ სადავო აქტის სამართლებრივი მხარე, რადგან მატერიალურ-სამართლებრივი კანონმდებლობის მიხედვით მას აქვს საჯარო-სამართლებრივი ვალდებულება თავისი გადაწყვეტილება, ყოველგვარი გასაჩივრების პრეზუმფციის გარეშე, მიიღოს მხოლოდ კანონის შესაბამისად. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი არ არის მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების დასაბუთებული არგუმენტაცია, იმ მხრივ, რომ ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად განხილული საკითხის გადასაწყვეტად სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.27. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცლის, 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. აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერტიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. რაიონულმა სასამართლომ ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ

წალკის რაიონის სოფელ ხ----- (ტ-----) გ-----ს ოჯახის საკუთრებად მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N8-----) საკუთრების რეგისტრაცია (განაცხადის რეგისტრაციის N2----- თარიღი - 03.12.2001), 2014 წლის 10 სექტემბრის N-----, 2015 წლის 08 მაისის N----- გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მაისის N----- გადაწყვეტილება წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

2.28. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. იმავე 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. მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ პუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. რაც ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ნებისმიერი ქმედება უნდა ემყარებოდეს შესაბამის საკანონმდებლო ნორმას, რაც მას მისცემს მითითებული ქმედების განხორციელების უფლებას. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა

გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

2.29. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ 1999 წლის მდგომარეობით საქართველოში მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის N2635 კანონით) მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამ კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას აწარმოებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და ჰქონდა საკუთარი ბეჭედი. „საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწის რეფორმის შედეგად მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არ არსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველოს ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი

საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, „სააღრიცხვო ბარათი“ არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზეც), ხოლო „სარეგისტრაციო მოწმობა“ არის მოწმობა, რომელშიც მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად. იმავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ წალკის რაიონის სოფელ ტ-----ი (ბ-----) მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 8-----) 2001 წლის 03 დეკემბერს, პირველადი რეგისტრაციით დაზუსტებული ფართობი 0,309 ჰა, საკუთრების უფლებით, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის - მიწის მიღება-ჩაბარების N-- აქტის საფუძველზე, აღირიცხა გ-----ს ოჯახის საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით კი, წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ბ-----) მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს კომლის საკუთრებაში და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 დარეგისტრირდა გ-----ს კომლის საკუთრებაში. უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაზუსტებული რეგისტრაციის დროსაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების

N-- აქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის N----- გადაწყვეტილებით კი 3077,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ხ-----) ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----), უფლების დამდგენი დოკუმენტების: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის N----- ცნობის და N-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (შენობა N1, განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 194,17 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 80, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მხოლოდ გ-----ს საკუთრებაში და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. რაიონული სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2001 წლის 03 დეკემბერს გ-----ს საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დროს არ გადაამოწმა, არსებობდა თუ არა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კერძოდ, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N--, რომელიც საფუძველად დაედო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღირიცხვას. უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის ფაქტი შემოწმებული არ ყოფილა ასევე არც შემდგომი 2014 წლის 10 სექტემბერს და 2015 წლის 08 მაისს განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციების განხორციელების დროსაც. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და მათი სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს პირის მიერ მოპოვებული საკუთრების უფლების სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, უპირველესად კი რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველი. რაიონული სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში გ-----ს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N-- არ იძებნება. თავად მესამე პირმა გ-----მა სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ მას მიღება-ჩაბარების აქტი არ აქვს, მან აღნიშნული ქონება შეიძინა ე-----ნ. 1999 წლის ცხრა ივნისს N-- ნასყიდობის ხელშეკრულება დაცულია საჯარო რეესტრში და ერთვის ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს. ნასყიდობის ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული უძრავი ქონების მახასიათებლები და სადაო უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გ-----ს დაზუსტებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას გამოკვლეული არ ყოფილა. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. თუმცა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულვებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. განსახილველ შემთხვევაში, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, 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 აქტი. ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წალკის რაიონის სოფელ ხ---- (ტ-----) გ-----ს ოჯახის საკუთრებად მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N8-----) საკუთრების რეგისტრაცია (განაცხადის რეგისტრაციის N2----- თარიღი - 03.12.2001), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 სექტემბრის N----- და 2015 წლის 08 მაისის N----- გადაწყვეტილებები და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2.30. რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მაისის N----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს და განახლდა 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ანარგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო, მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: გამოითხოვოს დოკუმენტები; შეაგროვოს ცნობები; მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; დანიშნოს ექსპერტიზა; გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; მტკიცებულებათა

შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია გამოიყენოს ზემოთ ჩამოთვლილი შესაძლებლობები და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ამდენად, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რა დროსაც უნდა გამოიყენოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ღონისძიება, რათა მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში Nბს-180-177(კ-15) განმარტა, რომ „ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ, როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას“. მოცემულ შემთხვევაში, რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ 2004 წლის 13 დეკემბრის 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული წალკის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლები და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული 2004 წლის 12

ოქტომბერს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მონაცემები იდენტურია გ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების ს/კ N8----- (ახალი ს/კ N-----) მონაცემებისა. ასევე დადგენილი იქნა, რომ 2004 წლის 13 დეკემბრის 1----ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი N8-----, მდებარეობს 8----- კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით და მასზე განთავსებულია არა 2004 წლის 13 დეკემბრის 1----ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მახასიათებლების მქონე საცხოვრებელი სახლი, არამედ მასზე მდებარეობს მხოლოდ ერთსართულიანი მშენებარე-ნანგრევი (დაუსრულებელი შენობა), რომელიც განთავსებულია გზიდან რამდენიმე მეტრში, მიწის ნაკვეთი შემოღობილი და დამუშავებულია და იგი რეგისტრირებულია ნ-----ს (3/6 5-----) კომლის სახელზე საკადასტრო კოდით N8----- ა (ახალი ს/კ N8-----). მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და მათი სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. 1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (შემდეგში - „კანონი“; ძალადაკარგულია საქართველოს 12.28.2005 №2635 კანონით), რომლის შესაბამისად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ყოველ რეგისტრატურაში ინახებოდა მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილი იყო საკუთრების განყოფილება, რომელიც შეიცავდა ინფორმაციას საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობის, მასთან დაკავშირებული უფლებებისა და პირობების, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემების თაობაზე. ყოველ მიწის ნაკვეთს და სხვა უძრავ ქონებას ჰქონდა ერთი რიცხვითი ნომერი, რომლითაც იგი იდენტურად იყო აღრიცხულია როგორც სარეგისტრაციო ბარათზე, ისე რეგისტრაციის კადასტრულ რუკაზე (კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი). საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია, რომ საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური

საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭებოდა უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. 1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია ინფომაცია რეგისტრაციის კადასტრული რუკის მონაცემების შესახებ, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად კი უძრავ ნივთს ენიჭება საკადასტრო კოდი, რომელიც არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი და რომელიც უძრავ ნივთს ენიჭება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებითა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით ცალსახად დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის მიერ არ იქნა გამოკვლეული და სათანადოდ შესწავლილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში მთელი რიგი საკითხები. კერძოდ, დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი იყო მოსარჩელის მიერ, სადაც მითითებული უძრავი ქონების მახასიათებლები ემთხვევა (ერთი და იგივეა, იდენტურია) N8----- საკადასტრო კოდზე მდებარე უძრავი ქონებას, ხოლო მეორეს მხრივ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი N8-----, რომლის საკუთრებაზეც მიუთითებს საჯარო რეესტრი და სადავოს არ ხდის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მონაცემებს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ფიზიკური ადგილმდებარეობით მდებარეობს სხვაგან და მასზე არსებული უძრავი ქონების მახასიათებლები რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით N8-----ა (დაზუსტებული საკადასტრო კოდი N8-----) ნ-----ს (პ/ნ 5-----) კომლის საკუთრებაში, თავად მესამე პირმა გ-----მა ადგილზე დათვალიერებისას დაადასტურა, რომ ამ კოდზე არსებული უძრავი ქონება არასდროს არ წარმოადგენდა მისი მამის ნ-----ის (პ/ნ პ/ნ 5----- საკუთრებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადგილი აქვს უნიკალური კოდების აღრევას. კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა უნიკალური საკადასტრო კოდის განმეორებას და მინიჭებას, ასევე სხვადასხვა პირებისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ერთი და იგივე უფლების დამდგენი დოკუმენტების გამოყენებას (მიღება-ჩაბარების აქტი N-). რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, რეალურად არსებობს ორი უძრავი ქონება, სამი საკადასტრო კოდი და სამი რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, მათ შორის მოსარჩელის დაუზუსტებელი რეგისტრირებული უფლება. ასევე საქმეში წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული მასალებით (ტექნიკური პასპორტით, ფოტო სურათით) ცალსახად დასტურდება, თუ რა მახასიათებლების მქონე უძრავი ქონება შეიძინა მოსარჩელემ, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქონება და არა საკადასტრო კოდი. უდავო ფაქტია, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ს/კ 8----- რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, მაგრამ საკადასტრო რუკების მონაცემებით, იმ ადგილზე, სადაც გეოგრაფიულად უნდა მდებარეობდეს უძრავი

ქონება საკადასტრო კოდით 8-----, მდებარეობს უძრავი ქონება, რომელზეც რეგისტრირებულია ნ-----ს კომლის (პ/ნ 5-----) საკუთრება და რომლის საკადასტრო კოდია ს/კ 8----- (წინა კოდი 8-----ა). გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ 8----- საკადასტრო კოდით და ასევე 8-----ა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების უფლების დამდგენ იურიდიულ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N- და მესაკუთრეებად ორივეგან მითითებულია კა-----ს ოჯახი. რაიონული სასამართლოს მითითებით, საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N ბს-246-243 (კ-14)). საკასაციო სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში ასევე განმარტა, რომ „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს

გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავებს მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა, მაშინ როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივი უსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია". ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსაზღვრული საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას - ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გადაამოწმა მისი ქვემდგომის ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, რომლის კონტროლიც მის უპირობო ვალდებულებას წარმოადგენს, რათა, აღმოფხვრილი იქნეს ქვემდგომი ორგანოს შესაძლო ან სავარაუდო შეცდომა და ამრიგად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შედეგად უძრავი ნივთების იურიდიული ბედის განსაზღვრის კანონიერებისა და მართლზომიერებაზე მსჯელობა, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციაში შედის, რაც მის მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში და პროცესში უნდა განხორციელებულიყო. ამრიგად, მსჯელობისას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა გაეთვალისწინებინა და გამოეკვლია მისი ქვემდგომი ორგანოს ყველა ქმედების კანონიერება

ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში და ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის ინტერესის გათვალისწინებით, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რეგისტრირებული საკუთრების უფლებები და რეგისტრირებული უფლებების ფაქტობრივი მდგომარეობები ურთიერთშეუსაბამოა, რაც ადასტურებს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სათანადოდ არ იქნა გამოკვეთული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, 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 აქტი. ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მაისის N----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2.31. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ

ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას. მოსარჩელე ასევე ითხოვს მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში სასარჩელო მოთხოვნა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ნაწილში მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

3. გ-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი ქონების იგივეობა გ-----ს საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან მიმართებაში. აღნიშნული არ შეესაბამება სინამდვილეს და მოსამართლის მხრიდან დარღვეულია კანონიერების პრინციპი. საქმეში წარმოდგენილი ვერცერთი მტკიცებულება ვერ ადასტურებს ნასყიდობის საგნის გ-----ს საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან კვეთას. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 10.01.2018 წლის გადაწყვეტილება არის უკანონო, დაუსაბუთებელი და უხეშად ლახავს გ-----ს საკუთრების უფლებას. სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობის სრული დაცვით, რაც საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმაც დაადასტურა პროცესზე და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძვლები. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ს/კ 8----- დარეგისტრირდა გ-----ს ოჯახის საკუთრების უფლება და მომზადდა საკადასტრო რუკა, რომელზეც მითითებულია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის ნომრები. სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ გ-----ს მიერ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეესაბამება სისტემურად მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას. ამასთან, ზუსტად არ ხდება იდენტიფიცირება სახელმწიფოს მიერ შეძენილი და საჯარო რეესტრში გ-----ს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებული უძრავი ნივთის იგივეობა. მესამე პირის, ჟ-----ის საცხოვრებელი სახლის გვერდით მდებარე საცხოვრებელი სახლი იყო გ-----ს მამის, ნ-----ს კუთვნილება და მის მიერ გასხვისებული იქნა სწორედ ეს სახლი, რომელიც დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ი-----ს ოჯახის საკუთრებაში ს/კ 8-----, წინა კოდი 8-----. პროცესის მიმდინარეობისას საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სრულად განმარტა და დაასაბუთა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრი გადაწყვეტილების მიღებისას მოქმედებდა კანონიერების ფარგლებში. საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სავსებით სწორად მიუთითა, რომ ზუსტად ვერ ხდებოდა იდენტიფიცირება სახელმწიფოს მიერ შეძენილი და საჯარო რეესტრში გ-----ს საკუთრების

უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების იგივეობა - შენობა-ნაგებობების მახასიათებლები და მიწის ნაკვეთის ფართობი შეუსაბამო და განსხვავებულია. გ-----ის საკუთრების საგანია 0.309 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნ-----ის - 0,235 ჰა მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, ნ-----ის სახელზე დაცული დოკუმენტები არ შეიცავს ინფორმაციას საკუთრების საგნის - უძრავი ნივთის მოსაზღვრეების შესახებ (არ დგინდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები). მიწის რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იმ დროს მოქმედი კანონის მე-17 მუხლით განისაზღვრებოდა, რომ მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. პირველადი რეგისტრაციისას შედგენილი სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერები მიიჩნევა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველად (ამავე კანონის მე-7 მუხლი). დადგენილია, რომ 8-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა შეესაბამება N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც, აქედან გამომდინარე, რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N----- (10.09.2014) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა. ვინაიდან გ-----ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, წარმოშობდა როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების, ისე ისე უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს და არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან უარის თქმის საფუძველი. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის თაობაზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასაჩუქრო მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი.

3.2. აპელანტის მოსაზრებით, მოსამართლემ არ გაითვალისწინა საქმეში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ ის, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ დგინდებოდა სადავო მიწის ნაკვეთის იგივეობა გ-----ს უძრავ ქონებასთან მიმართებაში. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, რეგისტრაციისას ყველა საჭირო დოკუმენტი იქნა წარდგენილი რეესტრში და მათ საფუძველზე მოხდა რეგისტრაცია. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებსა და ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ და მე-5 ნაწილებზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნული ნორმები მიუთითებს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაზე აწარმოოს ადმინისტრაციული წარმოება სრულყოფილად, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები ვერ ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთზე მისი უფლების არსებობას. შესაბამისად, მოსამართლის გადაწყვეტილება სრულიად დაუსაბუთებელია. შესაბამისად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ უსაფუძლოა ადმინისტრაციული ორგანოებისათვის აღნიშნული გარემოების დადგენის და ვალდებულება და მით უფრო ზუსტი საზღვრების დადგენა. საქმეში არ არის ისეთი სახის მტკიცებულებები წარმოდგენილი, როგორიცაა ექსპერტის დასკვნა. ამასთან დაკავშირებით უზენაეს სასამართლოს აქვს გაკეთებული განმარტება და უთითებს, რომ სწორედ ექსპერტის კომპეტენციას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების ზედდების ფაქტის შესწავლა და შემოწმება იმის ერთი საკუთრება იჭრება თუ არა მეორე საკუთრებაში. მოცემულ შემთხვევაში მსგავსი დოკუმენტი საქმეში არაა წარმოდგენილი.

3.3. აპელანტი მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქმეში არაა წარმოდგენილი იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას დასაბუთებულს გახდიდა და მისი დაკმაყოფილების თეორიულ შესაძლებლობას მისცემდა. აპელანტის განმარტებით, მართალია, აქტი სრულიად კანონიერია და გამოტანილია აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერების სრული დაცვით, თუმცა აღნიშნული სახეზე რომც არ იყოს, არსებობს კიდევ ერთი უმნიშვნელოვანესი გარემოება, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის აღმჭურველი აქტი. ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად შეისწავლა აღნიშნული საკითხი, რაც დადასტურებულია საქმის წარმოების მასალებით. კანონმდებელი უფრთხილდება აღმჭურველი აქტის ადრესატის უფლებრივ მდგომარეობას და პრიორიტეტს ანიჭებს მისი სამართლებრივი ინტერესების დაცვას. ასეთი აქტის გამოცემით დაინტერესებულ მხარეს, მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირებს, კანონიერი ნდობა წარმოუშვათ აქტის მიმართ. ამდენად, აღნიშნული მუხლი კრძალავს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობასაც კი, როდესაც დადგენილია დაინტერესებული მხარის - აქტის ადრესატის, კანონიერი ნდობის უფლების არსებობა. საკასაციო სასამართლო

განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი - ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში უშვებს კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობას კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ. კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან. სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება Nბს-143-137(კ-10). კანონიერი ნდობის პრინციპი კონსტიტუციური რადგის პრინციპია და მისი ფესვები სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპშია. ეს მოსაზრება გამყარებულია გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სადაც წერია: „სამართლებრივი სახელმწიფოს არსებითი ელემენტია სამართლებრივი სტაბილურობა... მოქალაქისათვის სამართლებრივი სტაბილურობა ნიშნავს, პირველ რიგში, ნდობის დაცვას. სამართლებრივ სახელმწიფოში სამართლებრივი სტაბილურობისა და ნდობის დაცვის პრინციპს კონსტიტუციურად მყარად გარანტირებული მდგომარეობა უჭირავს. სახელმწიფოს საქმიანობის განჭვრეტადობა არის სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი ფუნდამენტური პრინციპი.

3.4. აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 ნაწილის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. იმისათვის რომ საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი ბათილად იცნოს სასამართლოს მხრიდან უნდა იქნას დადგენილი რეესტრის ბრალეულობა. რეესტრმა რეგისტრაციისას მოახდინა შედარება და შესაბამისობაში მოყვანა მოსაზღვრე მიწის ფართობების მონაცემებთან და მხოლოდ ამის შემდგომ მოახდინა უძრავი ქონების რეგისტრაცია. მოსარჩელის მიერ მითითებული ქონება მათ არც ეკუთვნით და უფრო მეტიც, რომც ეკუთვნოდეთ, რეესტრი არაბრალეულია აღნიშნულ შემთხვევაში, ვინაიდან მან სრულად დაიცვა კანონით მისადმი დადგენილი ვალდებულებები. სასამართლოს მიერ მიღებული მსგავსი გადაწყვეტილებები საფრთხეს უქმნის რეესტრის სისრულის პრეზუმფციას და საფრთხის ქვეშ აყენებს სტაბილურობის საკითხს. ასევე, მსგავსი გადაწყვეტილებებით შესაძლოა თვითნებობის რისკებიც კი გაიზარდოს და რეესტრმა პირს მოსთხოვოს იმაზე მეტი მტკიცებულებების წარდგენა, ვიდრე ამ პირს კანონით ევალება.

3.5. ყოველივე ზემოაღნიშნული, აპელანტის მოსაზრებით, ადასტურებს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უკანონო იყო. სასამართლომ დაარღვია

ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და წარმოშვა თვითნებობის აკრძალვისა და სამართლებრივი სტაბილურობის დარღვევის სერიოზული რისკები. ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად შეისწავლა აღნიშნული საკითხი, რაც დადასტურებულია საქმის წარმოების მასალებით. მოსარჩელეს არ გააჩნია საკუთრების უფლება იმ ქონებაზე, რაზეც იგი უთითებდა და უფრო მეტიც, მოსარჩელეს რომც ჰქონოდა საკუთრების უფლება, რეესტრი მაინც არაბრალეულია და მის მიერ გამოცემული აქტის ბათლობა საფრთხეს უქმნის რეესტრის სტაბილურობას. მოსამართლემ დადგენილად მიიჩნია მოსარჩელის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი ქონების იგივეობა გ-----ს საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან მიმართებაში. აღნიშნული არ შეესაბამება სინამდვილეს და მოსამართლის მხრიდან დარღვეულია კანონიერების პრინციპი. საქმეში წარმოდგენილი ვერცერთი მტკიცებულება ვერ ადასტურებს ნასყიდობის საგნის გ-----ს საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან კვეთას. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს სასამართლოს გადაწყვეტილება და არ დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა.

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

3.6. აპელანტი მიიჩნევს, რომ თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" , "ე1" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები. აპელანტი თვლის, რომ სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 333-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა. კერძოდ, სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი.

3.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ ეთანხმება თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო: რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N6----- (10.09.2014 გადაწყვეტილებით, წარდგენილი დოკუმენტების (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზი, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 2-----, საკადასტრო რუკა) საფუძველზე, დაზუსტდა წალკის რაიონში, სოფელ ტ-----ი (ხ-----) მდებარე, 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვარი და ფართობი, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 8----- და დარეგისტრირდა გ-----ს კომპლის საკუთრებაში. სისტემური რეგისტრაციით განხორციელებული

რეგისტრაციის შედეგად შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი N2-----; შესაბამემა იმ დროს მოქმედ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის ბრძანებულებას.

3.8. აპელანტის განმარტებით, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახდენს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე. რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N-----06 (08.05.2015) გადაწყვეტილებით, წარდგენილი საარქივო ცნობის (A-----; 01.05.2015 წ.) საფუძველზე, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში შევიდა ცვლილება და დარეგისტრირდა გ----- ს საკუთრების უფლება. 2015 წლის 24 აგვისტოს სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს N----- (სააგენტოს კანცელარიაში რეგისტრაციის ნომერია 1-----) განცხადება, რომლის თანახმად, ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდი - 8----- და მოთხოვნილი იყო შესაბამისი რეაგირება.

3.9. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტის განმარტებით, სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება წალკის რაიონის სოფელ ტ-----ი (ხ-----) მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-----, ახალი კოდი: 8-----) რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების შემოწმების მიზნით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მაისის რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N6----- (10.09.2014) და N----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმების თაობაზე N----- გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N6----- 03 (10.09.2014) და N----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს.

3.10. აპელანტი მიუთითებს, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან

იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლის 24 აგვისტოს წარმოდგენილი N----- განცხადების შესაბამისად, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ჩატარებულ ზეპირ მოსმენაზე სამინისტროს წარმომადგენლებმა მიუთითეს, რომ გ-----ს საცხოვრებელი სახლი არის სწორედ ის სახლი, რომელიც სამინისტრომ შეიძინა 2004 წლის 13 დეკემბერს ნ-----თან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად (საკადასტრო კოდი: 8-----). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ წალკის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 8-----) დარეგისტრირდა გ-----ს ოჯახის საკუთრების უფლება (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერია 2-----, თარიღი - 03.12.01). აღნიშნული რეგისტრაციის დროს მომზადდა საკადასტრო რუკა, რომელზეც მითითებულია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ნომრები. სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ გ-----ს მიერ N6----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეესაბამება სისტემურად მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას. ამასთან, ზუსტად არ ხდება იდენტიფიცირება, სახელმწიფოს მიერ შეძენილი და საჯარო რეესტრში გ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების იგივეობა - შენობა-ნაგებობის მახასიათებლები და მიწის ნაკვეთის ფართობი შეუსაბამო და განსხვავებულია. გ-----ს საკუთრების საგანია 0.309 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნ-----ის - 0.235 ჰა მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, ნ-----ის სახელზე დაცული დოკუმენტები არ შეიცავს ინფორმაციას საკუთრების საგნის - უძრავი ნივთის მოსაზღვრეების შესახებ (არ დგინდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები). დადგენილია, რომ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკით განსაზღვრულია უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობას შეესაბამება N9----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზიც. ვთვლით, რომ სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია და სათანადო შეფასება არ მისცა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე იმ ფაქტობრივ გარემოებს, რომლებიც ზემოთ იქნა აღნიშნული. სასამართლოს უნდა მოეხდინა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ ამის შემდეგ დაედგინა, შექმნილ ვითარებაში არსებობდა თუ არა სააგენტოს მხრიდან რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები. სასამართლო გადაწყვეტილებაში გაკეთებული არ არის კონკრეტული სამართლებრივი განმარტებები, თუ რატომ არის სარჩელი დასაბუთებული და რა კონკრეტული გარემოებები არ გაითვალისწინა მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო რეგისტრაციების განხორციელებისას.

3.11. აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის

მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია ხორციელდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, უმთავრესი, და აბსოლუტური ხასიათის სანივთო უფლების - საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. შესაბამისად, სამართლებრივი შედეგის წარმომშობი ბუნების გათვალისწინებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. განსახილველ შემთხვევაში, აპელანტის მოსაზრებით, არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები, მხარის მიერ წარმოდგენილი იყო შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რომლებიც ძალაშია და არ გაუქმებულა კანონით დადგენილი წესით.

3.12. აპელანტი მიუთითებს, რომ 2018 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილებით თეთრიწყაროს რაიონულმა სასამართლომ არაარსებითად იმსჯელა განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით, ნაწილობრივ დააკმაყოფილა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს სასარჩელო მოთხოვნები - საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა, ახალი აქტის გამოცემა, საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად. სასამართლომ ამგვარი გადაწყვეტილება მიიღო იმ პირობებში, როდესაც მის მიერ შესაბამისი მტკიცებულებებით ვერ იქნა გამყარებული მიღებული გადაწყვეტილება და კონკრეტულად ვერ მიეთითა, თუ რატომ დაარღვია მარეგისტრირებელმა ორგანომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლები.

3.13. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის

ფორმულირება ამგვარია: 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. მოცემულ მუხლთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესმა სასამართლოს 2015 წლის 2 ივლისის Nბს-30-30 (29-15) გადაწყვეტილებაში განმარტა შემდეგი: "საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მითითებული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება - უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა - არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება." ამასთან, უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (საქმე Nბს-351-336-(კ-09) მიეთითა შემდეგი: „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა".

3.14. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ თეთრიწაროს რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული დაფუძნებულია არასწორ სამართლებრივ დასკვნებზე, არასწორად არის გამოყენებული სამართლებრივი ნორმები და შესაბამისად, არსებობს აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმების კანონით დადგენილი საფუძვლები. ამასთანავე, სასამართლომ კონკრეტულად არ მიუთითა, მარეგისტრირელმა ორგანომ რა კონკრეტული გარემოებები არ გამოიკვლია წამოების ეტაპზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილი შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონ ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვ მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი 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. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის) გადაწყვეტილებები (რეგისტრაციები) მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3.15. აპელანტის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. აპელანტი მიიჩნევს, რომ განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, სახეზეა სასამართლოს მიერ დაშვებული, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "გ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად. ამასთან, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და შესაბამისად, არსებობს თეთრიწაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილების (საქმის ნომერი: 3/14-17), სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" და "ე1" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-

განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1999 წლის ცხრა ივნისს დადებული N--- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნ-----ა (პასპ V-----) მოქმედებს ე-----ს სახელით და მოქალაქე გ-----ა, მცხოვრები ს-----ი, დადეს ეს ხელშეკრულება შემდეგზე: 1. მან მოქ. ქ-----.მ გაყიდა, ქ-----, ხოლო მან მოქ. ქ-----. იყიდა ქ----- ს. მთელი საცხოვრებელი სახლი ს-----ნი მდებარე საქართველო. 2. მთელის საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი 88 მ², მათ შორის 3 (სამი) საცხოვრებელი ოთახი ფართით 79 კვმ, დამხმარე ფართი 9 კვმ, სამეურნეო ფართი 20 კვმ. განლაგებულია 2532 კვმ მიწის ნაკვეთზე). 3. მთელი საცხოვრებელი სახლი ს. ხ----- ეკუთვნის ქ-----ს ასული თანახმად 1. სარეგისტრაციო მოწმობა N----- 4. მთელი საცხოვრებელი სახლი ქ-----ა გაიყიდა ქ-----იკოლოზის ძე. აღნიშნული თანხა მიიღო

მან ქ----- საკვას ძე. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას მყიდველისაგან ქ-----ს ოთხას ათას ლარი (4000 ლარი).

4.3. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 2-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,309 ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების N- აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ს ოჯახის სახელზე.

4.4. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 3-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,235 ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების N- აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ს ოჯახის სახელზე.

4.5. 2001 წლის 03 დეკემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 3-----) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაზუსტებული ფართობი 0,235 ჰა მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----ა, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების N- აქტის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით აღირიცხა კ-----ს ოჯახის სახელზე. 2014 წლის 30 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონება ს/კ 8-----, სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), 2350,00 კვმ დაზუსტებული ფართობით, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----ა, შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა N1, განაშენიანების ფართი 127,7 კვმ, შენობა ნაგებობის საერთო ფართი 92.03 კვმ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N--ის საფუძველზე რეგისტრირებულია ნ-----ს (პ/ნ 5-----) კომლის საკუთრებაში.

4.6. 2004 წლის 12 ოქტომბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 5--) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩა მდებარე სახლის მფლობელი კ-----ს ძე გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, 13.12.2004 საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: დოკუმენტით 1, ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 202,8, ტროტუარი 72,0, ბოსტანი 2225,2, სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 190,7, საცხოვრებელი 81,0, დამხმარე 109,7, სამეურნეო 50,9, განაშენიანების წელი 1976. აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 2004 წლის 12 ოქტომბერს, ბეჭდდასმულია და ხელს აწერს წალკის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილია ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის შტამპი, ზედა მარჯვენა კუთხეში კი დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის

სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის N---, 08.04.2005 წ.

4.7. 2004 წლის 13 დეკემბრის N----- ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, საქართველოს ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრომ და ნ-----მა (დაბ. 1----- წ, მცხ. წ-----, კ/ნ 5-----, N----- გაცემული წალკის რ-ნის შსს 29.05.2003 წელს) რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის მფლობელს დადეს ხელშეკრულება შემდეგზე, 1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „მიმწოდებელი“ იღებს ვალდებულებას გადასცეს შემსყიდველს ნასყიდობის საგანი, ხოლო „შემსყიდველი“ იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს „მიმწოდებელს ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხა და მიიღოს ნასყიდობის საგანი, რომლის გადაცემაც ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით. 1.2. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი (საცხოვრებელი ბინა) დამხმარე სამეურნეო ნაგებობებით (მისი არსებობის შემთხვევაში) და მიწის ნაკვეთი. 1.3. საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს მისამართზე წ-----. 1.4. საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლებია: განაშენიანების ფართი 202,8, ბ) დამხმარე სამეურნეო ნაგებობები 50,9, გ) სასარგებლო ფართი 190,7, დ) საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, ე) საცხოვრებელი ფართი 81,0 კ) დამხმარე ფართი 109,7. 1,5 მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია : სარეგისტრაციო ზონა წ-----, სექტორი წ----- კვარტალის # წ----- ნაკვეთის #---, ფართობი 0,235 კვმ, მისამართი წ----- უფლება საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია სას. სამ. 1.6. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მფლობელს კ----- სავას ძე, რაც დასტურდება 1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის N-----, თარიღი 07/2004, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო 3--, გაცემული N-- სახელმწიფო რეგისტრატურის მიერ. 2. ცნობა ყადაღის არარსებობის შესახებ N-----, 13.12.04 წ----- ნოტარიუს. 4. ოჯახის წევრების შემადგენლობა N----- ქ. წ----- წალკის გამგებელი. 5. გამყიდველის (უფლებამოსილი პირის) განცხადება N----- 1.7. ნასყიდობის საგნის ფასი შეადგენს 2300 (ორიათას სამასი) აშშ დოლარი. 1.9. შემსყიდველი იღებს ვალდებულებას თანხა ჩარიცხოს შემდეგ ანგარიშზე N----- სს „ს-----, ხოლო მიმწოდებელი იღებს ვალდებულებას მიიღოს თანხა.

4.8. 2007 წლის 17 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის რაიონის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ-----ა (კ/ნ 6-----, მისამართი, კ-----, გაცემული საქართველოს საკონსულო ნიქოზიაში) და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მოითხოვა მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მდებარე ს. ხ----- ქუჩა. 2007 წლის 07 სექტემბერს (განაცხადის რეგისტრაცია 1--) უძრავი ქონება სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების, დაუზუსტებული ფართობი 2500,0კვმ მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის ტექ. პასპორტის N-----, ცნობა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული

ორგანოდან N----- საფუძველზე აღირიცხა ნ-----ს სახელზე, წ----- ხ-----
----- ქ. ნ/გ.

4.9. წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს ქ. წალკის თემის წალკის რწმუნებულის მიერ 2007 წლის 10 სექტემბერს N--- ცნობა მიეცა ქ. წალკის მცხოვრებს კ-----ს მასზედ, რომ ის პირად სარგებლობაში ფლობს საცხოვრებელს სახლს, რომელიც განლაგებულია ქ. წ----- წ-----, მასზედ მიმაგრებული მიწის ნაკვეთით 0,25 ჰა. სახლი აშენებულია 1963 წელს, კომუნალური მოსაკრებლებისა და სახელმწიფო გადასახადების დავალიანება არ გააჩნია.

4.10. 2007 წლის 10 სექტემბერს შედგენილი საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 2--) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩაზე მდებარე სახლის მფლობელია კ-----
-----ს ძე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 147,70, გრუნტი 233,30, დეკორატიული ბაღი 150,0 ბოსტანი 1969,0. სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, საერთო ფართი 174,70, საცხოვრებელი 82,6, დამხმარე 92,10, Q₁Q₂ 31.30. შენობა-ნაგებობების დახასიათება: 1963 წელს აშენებული საცხოვრებელი ქვის სახლი, ფართობი 120,0 კვმ, მოცულობა 61,2 კუბი. დაივანი და კიბე 27,7 კვმ.

4.11. 2014 წლის 28 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ქონებაზე მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----). 2014 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების ს/კ 8----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 2350 კვმ, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 190,7, საცხოვრებელი ფართი 81,00 კვმ, დამხმარე ფართი 109,7, სამეურნეო ფართი 50,90 მესაკუთრეა სახელმწიფო. განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 08.04.2005 წელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, დამოწმების თარიღი 13.12.2004.

4.12. 2007 წლის 09 დეკემბრის მდგომარეობით (განაცხადის რეგისტრაციის N---), საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 5--) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩა N-- მდებარე სახლის მფლობელი ნ-----ი გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, 07.12.07 საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: დოკუმენტით 1, ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 202,8, ტროტუარი 72,0,

ბოსტანი 2225,2, სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 1, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 190,7, საცხოვრებელი 81,0, დამხმარე 109,7, სამეურნეო 50,9, განაშენიანების წელი 1976. აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 2004 წლის 12 ოქტომბერს, ბეჭედდასმულია და ხელს აწერს წალკის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის N---, 09.12.2007.

4.13. 2007 წლის 27 დეკემბრის მდგომარეობით (განაცხადის რეგისტრაციის N---), საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის (ინვენტარის ნომერი ს/გ, რეესტრის ნომერი 19) თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს ქუჩა N-- მდებარე სახლის მფლობელი კ-----ზ გადახაზულია და მესაკუთრედ მითითებულია ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტრო ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, 07.12.07 საფუძველზე. მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაცია: ფაქტიურად 2500, განაშენიანებული 200,2, გრუნტი 140 კვმ, ბოსტანი 3259,8. სადგომის დახასიათება: ბინების რაოდენობა 3, საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ. აღნიშნული პასპორტი შედგენილია 2007 წლის 06 დეკემბერს, ბეჭედდასმულია და ხელს აწერს წალკის გამგეობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის უფროსი. ტექნიკურ პასპორტზე მარჯვენა ზედა კუთხეში დატანილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის N---, 09.12.2007. გადახაზულია, მის ქვემოთ დატანილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის შტამპი განაცხადის რეგისტრაციის N--- 27.12.2007. აღნიშნული ტექ-პასპორტის N-- და ტექნიკური პასპორტიზაციის სააღრიცხვო ბარათი N5--, 12.10.2004 წარმოადგენენ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, რომლითაც უძრავი ქონების: სარეგისტრაციო ნომერი 0--, თარიღი 09.12.2007, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, ფართობი 3600, კვმ, მდებარე წ-----ს ლ-----, მესაკუთრეს წარმოდგენს ნ-----ი საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ. 2007 წლის 27 დეკემბრის მდგომარეობით უძრავი ქონების: სარეგისტრაციო ნომერი 174, თარიღი 27.12.2007, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-----, ფართობი 3600, კვმ, მდებარე წ-----ს ლ-----, უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების N-----, 07.12.2007 საფუძველზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია საქ. ლტოლვილთა და განსახლების სამინისტროს, სახელმწიფოს საკუთრებაში. საცხოვრებელი ოთახების რაოდენობა 4, მთლიანი ფართი 141,77 კვმ, საცხოვრებელი 78,57 კვმ, დამხმარე 63,2 კვმ, სამეურნეო 48,64 კვმ და აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2015 წლის 19 ნოემბერს გაცემულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 8-----, ნაკვეთის წინა კოდი 8-----.

4.14. საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 16 აპრილს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, წალკის რაიონის წალკის სადაბო-საქალაქო საბჭოს სოფელ ხ-----ს 1992-2001 წლების საკომლო წიგნები აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე გ-----ს კომლის შემადგენლობის შესახებ. საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის მიერ 2015 წლის 01 მაისს გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ხ-----ს 1992-2001 წლების საკომლო წიგნები აღმოსავლეთის რეგიონალურ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე გ-----ს კომლის შემადგენლობის შესახებ.

4.15. 2014 წლის 04 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე: ქ წ----- სოფ ტ-----) ზონა: წ----- სექტორი: ქალაქი წ----- და ასევე ითხოვა გაცემულიყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ერთვის დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით გ-----ს წარმომადგენელის განცხადება დაკმაყოფილდა. 3077,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ხ-----) ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს კომლის საკუთრებაში. 2014 წლის 10 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ს კომლის საკუთრება. განცხადების რეგისტრაციის თარიღი 03.12.2001 წელი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების N-- აქტი და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.16. 2015 წლის 15 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე ს/კ 8-----. 2015 წლის 27 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ახალი ამონაწერის გაცემა, სადაც მესაკუთრე იქნება მხოლოდ გ-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 29 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციისათვის საჭიროა დამატებით წარმოდგინოთ საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ გაცემული კორექტირებული საარქივო ცნობა, რადგან წარმოდგენილში არ ფიქსირდება გ-----ს საიდენტიფიკაციო მონაცემები, კერძოდ დაბადების თარიღი ან მამის სახელი, გამომდინარე აქედან ვერ ხდება იდენტიფიცირება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ გ-----ს შორის. 2015 წლის 08 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. წ----- სოფ. ტ-----) [ზონა:წ----- სექტორი: ქალაქი წ-----] და ასევე მოითხოვა გაცემულიყო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. განცხადებას თან ერთვის წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, საარქივო ცნობა, განცხადება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის N----- გადაწყვეტილებით გ-----ს წარმომადგენლის განცხადება დაკმაყოფილდა. 3077,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ხ-----) ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----), უფლების დამდგენი დოკუმენტების: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის N----- ცნობის და N-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (შენობა N1, განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა ნაგებობების საერთო ფართი 194,17 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 80,, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს საკუთრებაში. 2015 წლის 08 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონების ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ს კომლის საკუთრება. განცხადების რეგისტრაცია N-----, თარიღი 27.04.2015 წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის A----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი N--. 2015 წლის სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გ-----ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემა. 2015 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი

ქონების ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა #2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 რეგისტრირებულია გ-----ს საკუთრება. განცხადების რეგისტრაცია N----- --, თარიღი 27.04.2015 წელი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს ეროვნული არქივის, აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის A----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი #---

4.17. 2015 წლის 24 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს №----- -- (სააგენტოს კანცელარიაში რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საჩივარი, რომლის თანახმად ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრების უფლება, საკადასტრო კოდით 8-----. 2015 წლის 15 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს №----- საჩივარი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 02 დეკემბერს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ. დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლის მიზნით; ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა რეგისტრაციის შესახებ №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების პერიოდის განმავლობაში დაუშვებელია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამონაწერის მომზადება, ასევე უფლების (გარდა საგადასახადო გირავნობისა/იპოთეკისა), უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია. საქმეში დაინტერესებულ პირებად ჩაბმულ იქნენ გ----- (პირადი ნომერი 5-----); საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს წარმომადგენელი.

4.18. 2016 წლის 26 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს ეროვნულ არქივს გაეგზავნა N----- წერილი, რომლითაც მოითხოვეს

ინფორმაცია და არქივში დაცული დოკუმენტაცია ქ. წ-----ში, ნ-----
-----ს, აგრეთვე ნ-----ს კომლების
შემადგენლობისა და მათზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ 1992-2007 წლების
მდგომარეობით. 2016 წლის 27 იანვარს საქართველოს ეროვნული არქივის
აღმოსავლეთის რეგიონალური არქივის 1----- წერილით საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ წალკის რაიონის საქალაქო საბჭოს 1992-2007
წლების საკომლო წიგნები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც არ
აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია მოქალაქე ნ-----
-----ს, აგრეთვე ნ-----ს კომლის შემადგენლობისა და
ქონების შესახებ.

4.19. 2016 წლის 07 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N-----
წერილით მიმართა გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და
კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტს და მოითხოვა ინფორმაცია 8-----
სარეგისტრაციო განცხადებას დართული აზომვითი ნახაზებისა და 8-----
კოდზე არსებული მასალები (ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული
გეგმა/ნახაზები) შედარების შედეგად წარმოადგენს თუ არა ისინი იდენტურ უძრავ
ნივთებს და ითხოვა შესაბამისი სიტუაციური ნახაზის მომზადება. 2016 წლის 18
მარტს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის
უზრუნველყოფის დეპარტამენტმა 6---- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოს აცნობა, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული
აზომვით ნახაზისა და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი
ნივთის საკადასტრო მონაცემები ერთმანეთს შეესაბამება, რაც ვლინდება ნაკვეთზე
არსებული შენობების ფორმით, კონფიგურაციითა და ადგილმდებარეობით
ნაკვეთის მიმართ, ასევე შიდა აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი სართულის
გეგმა-ნახაზით (იხ. დანართები).

4.20. 2016 წლის 23 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N-----
წერილით მიმართა საქართველოს ეროვნულ არქივს და აცნობა, რომ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 დეკემბრის №-----
გადაწყვეტილებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ
წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №-----
(08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით.
საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, ეთხოვა ინფორმაციის მიწოდება და
არქივში დაცული დოკუმენტაცია გი-----ს სახელზე გაცემული
მიღება-ჩაბარების აქტის თაობაზე. 2016 წლის 23 მარტს საქართველოს ეროვნული
არქივის მიერ N----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა,
რომ წალკის მიღება-ჩაბარების აქტები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა,
რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა მიაწოდონ ინფორმაცია გი-----
--ს სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის შესახებ. საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 2016 წლის 23 მარტს N-----
წერილით ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის არქივში, გი-----ს

სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი რაიონი წ----- სოფელი ტ-----) დაცული არ არის.

4.21. 2016 წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული N----- რეგისტრაციის შესახებ წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N----- (10.09.2014) და N----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერების შემოწმების თაობაზე გადაწყვეტილებით თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის N----- (10.09.2014) და N----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს და განახლდა 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება.

4.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 იანვრის N----- გადაწყვეტილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და განმცხადებელს ეცნობა, რომ მიღება ჩაბარების აქტი N-- აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე დაცული არ არის.

4.23. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 14 სექტემბრის 5----- წერილის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ტ-----ი ყოფილი ხ----- რეგისტრირებულია ნ----- დაბადებული 1-----, 3/N 5-----, ნ-----, დაბადებული 1-----; ნ-----ი, დაბადებული 0-----.

4.24. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატაც დადგენილად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ 2004 წლის 13 დეკემბრის 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული წალკის რაიონის სოფელ ხ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლები და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული 2004 წლის 12 ოქტომბერს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მონაცემები, იდენტურია გ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების ს/კ N8----- (ახალი ს/კ N-----) მონაცემებისა.

4.25. ასევე, საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2004 წლის 13 დეკემბრის 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი N8-----, მდებარეობს 8----- კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით და მასზე განთავსებულია არა 2004 წლის 13 დეკემბრის 1---- ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მახასიათებლების მქონე საცხოვრებელი სახლი, არამედ მასზე მდებარეობს მხოლოდ ერთსართულიანი მშენებარე-ნანგრევი (დაუსრულებელი შენობა), რომელიც განთავსებულია გზიდან რამდენიმე მეტრში,

მიწის ნაკვეთი შემოღობილი და დამუშავებულია და იგი რეგისტრირებულია ნ-----ს (პ/ნ 5-----) სახელზე საკადასტრო კოდით N8-----^ა (ახალი ს/კ N8-----).

4.26. 8----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონებით 2004 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს ჟ-----ის ოჯახი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.27. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.28. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

4.29. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის

მქონე გარემოების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სწორად ცნო ისინი ბათილად და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მართებულად დაავალა, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

4.30. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად,

მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. იმავე 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. მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ პუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. რაც ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ნებისმიერი ქმედება უნდა ემყარებოდეს შესაბამის საკანონმდებლო ნორმას, რაც მას მისცემს მითითებული ქმედების განხორციელების უფლებას. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, რაიონულმა სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

4.31. რაიონულმა სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ 1999 წლის

მდგომარეობით საქართველოში მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის N2635 კანონით) მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამ კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას აწარმოებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და ჰქონდა საკუთარი ბეჭედი. „საქართველოს რესპუბლიკაში მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწის რეფორმის შედეგად მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არ არსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველოს ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-5

პუნქტი განსაზღვრავს, რომ ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, „სააღრიცხვო ბარათი“ არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზეც), ხოლო „სარეგისტრაციო მოწმობა“ არის მოწმობა, რომელშიც მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად. იმავე კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ წალკის რაიონის სოფელ ტ-----ი (ხ-----) მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ 8-----) 2001 წლის 03 დეკემბერს, პირველადი რეგისტრაციით დაზუსტებული ფართობი 0,309 ჰა, საკუთრების უფლებით, უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის - მიწის მიღება-ჩაბარების N-- აქტის საფუძველზე, აღირიცხა გ-----ს ოჯახის საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით კი, წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ხ-----) მდებარე უძრავი ქონება, ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----) საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს კომლის საკუთრებაში და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება ს/კ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო), დაზუსტებული ფართობი 3077,00 კვმ, შენობა ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა N1 განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17, საცხოვრებელი ფართი 80,00, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00 დარეგისტრირდა გ-----ს კომლის საკუთრებაში. უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაზუსტებული რეგისტრაციის დროსაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების N-- აქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 მაისის N----- გადაწყვეტილებით კი 3077,00 კვმ დაზუსტებული ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე წალკის რაიონის სოფელი ტ-----ი (ხ-----) ს/კ N----- (ნაკვეთის წინა კოდი 8-----), უფლების დამდგენი დოკუმენტების: საქართველოს ეროვნული არქივის,

აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის 2015 წლის 01 მაისის N----- ცნობის და N-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (შენობა N1, განაშენიანების ფართი 165 კვმ, შენობა N2 განაშენიანების ფართი 31 კვმ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი 194,17 კვმ, საცხოვრებელი ფართი 80, დამხმარე ფართი 42,24, სამეურნეო ფართი 20,00) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მხოლოდ გ-----ს საკუთრებაში და გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2001 წლის 03 დეკემბერს გ-----ს საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დროს არ გადაამოწმა, არსებობდა თუ არა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კერძოდ, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N--, რომელიც საფუძვლად დაედო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღირიცხვას. უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის ფაქტი შემოწმებული არ ყოფილა ასევე არც შემდგომი 2014 წლის 10 სექტემბერს და 2015 წლის 08 მაისს განხორციელებული დაზუსტებული რეგისტრაციების განხორციელების დროსაც. რაიონულმა სასამართლომ სწორად განმარტა, რომ საკუთრების უფლების სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და მათი სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს პირის მიერ მოპოვებული საკუთრების უფლების სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნეს წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, უპირველესად კი რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში გ-----ს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N-- არ იძებნება. თავად მესამე პირმა გ-----მა რაიონული სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ მას მიღება-ჩაბარების აქტი არ აქვს, მან აღნიშნული ქონება შეიძინა ე-----ნ. 1999 წლის ცხრა ივნისს N--- ნასყიდობის ხელშეკრულება დაცულია საჯარო რეესტრში და ერთვის ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების მახასიათებლები და სადაო უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გ-----ს დაზუსტებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას გამოკვლეული არ ყოფილა. რაიონულმა სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. თუმცა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებითაც, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

4.32. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მაისის N----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- (10.09.2014) და №----- (08.05.2015) გადაწყვეტილებები არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრულ აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს და განახლდა 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება. რაიონულმა სასამართლომ

სწორად განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ანარგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო, მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: გამოითხოვოს დოკუმენტები; შეაგროვოს ცნობები; მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; დანიშნოს ექსპერტიზა; გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, რაც ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია გამოიყენოს ზემოთ ჩამოთვლილი შესაძლებლობები და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რა დროსაც უნდა გამოიყენოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა ღონისძიება, რათა მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში Nბს-180-177(კ-15) განმარტა, რომ „ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი

ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ, როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას". მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროს მიერ 2004 წლის 13 დეკემბრის 1----ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული წალკის რაიონის სოფელ ხ-----მდებარე საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლები და ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული 2004 წლის 12 ოქტომბერს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მონაცემები იდენტურია გ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონების ს/კ N8----- (ახალი ს/კ N-----) მონაცემებისა. ასევე დადგენილი იქნა, რომ 2004 წლის 13 დეკემბრის 1----ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი N8-----, მდებარეობს 8-----კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით და მასზე განთავსებულია არა 2004 წლის 13 დეკემბრის 1----ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული მახასიათებლების მქონე საცხოვრებელი სახლი, არამედ მასზე მდებარეობს მხოლოდ ერთსართულიანი მშენებარე-ნანგრევი (დაუსრულებელი შენობა), რომელიც განთავსებულია გზიდან რამდენიმე მეტრში, მიწის ნაკვეთი შემოღობილი და დამუშავებულია და იგი რეგისტრირებულია ნ-----ს (პ/ნ 5-----) კომლის სახელზე საკადასტრო კოდით N8-----^ა (ახალი ს/კ N8-----). მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და მათი სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადადგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა

დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. 1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი (შემდგომი - „კანონი“; ძალადაკარგულია საქართველოს 12.28.2005 №2635 კანონით), რომლის შესაბამისად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ყოველ რეგისტრატურაში ინახებოდა მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილი იყო საკუთრების განყოფილება, რომელიც შეიცავდა ინფორმაციას საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობის, მასთან დაკავშირებული უფლებებისა და პირობების, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემების თაობაზე. ყოველ მიწის ნაკვეთს და სხვა უძრავ ქონებას ჰქონდა ერთი რიცხვითი ნომერი, რომლითაც იგი იდენტიურად იყო აღრიცხულია როგორც სარეგისტრაციო ბარათზე, ისე რეგისტრაციის კადასტრულ რუკაზე (კანონის მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტი). საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია. აღნიშნული ინსტრუქციის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია, რომ საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭებოდა უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. 1996 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია ინფორმაცია რეგისტრაციის კადასტრული რუკის მონაცემების შესახებ, ხოლო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, უძრავ ნივთს ენიჭება საკადასტრო კოდი, რომელიც არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი და რომელიც უძრავ ნივთს ენიჭება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებითაც, მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებითა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით ცალსახად დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის მიერ არ იქნა გამოკვლეული და სათანადოდ შესწავლილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში მთელი რიგი საკითხები. კერძოდ, დავის საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონება, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი იყო მოსარჩელის მიერ, სადაც მითითებული უძრავი ქონების მახასიათებლები ემთხვევა (ერთი და იგივეა, იდენტურია) N8----- საკადასტრო კოდზე მდებარე უძრავი ქონებას, ხოლო მეორეს მხრივ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებული საკადასტრო კოდი N8-----, რომლის საკუთრებაზეც მიუთითებს საჯარო რეესტრი და სადავოს არ ხდის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მონაცემებს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ფიზიკური ადგილმდებარეობით მდებარეობს სხვაგან და მასზე არსებული უძრავი ქონების მახასიათებლები რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით N8-----ა

(დაზუსტებული საკადასტრო კოდი N8-----) ნ-----ს (3/6 5-----) კომლის საკუთრებაში, თავად მესამე პირმა გ-----მა ადგილზე დათვალიერებისას დაადასტურა, რომ ამ კოდზე არსებული უძრავი ქონება არასდროს არ წარმოადგენდა მისი მამის ნ-----ის (3/6 3/N 5-----) საკუთრებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოც მიიჩნევს, რომ ადგილი აქვს უნიკალური კოდების აღრევას. კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა უნიკალური საკადასტრო კოდის განმეორებას და მინიჭებას, ასევე სხვადასხვა პირებისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ერთი და იგივე უფლების დამდგენი დოკუმენტების გამოყენებას (მიღება-ჩაბარების აქტი N-). საქმის მასალების თანახმად, რეალურად არსებობს ორი უძრავი ქონება, სამი საკადასტრო კოდი და სამი რეგისტრირებული საკუთრების უფლება, მათ შორის მოსარჩელის დაუზუსტებელი რეგისტრირებული უფლება. ასევე საქმეში წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული მასალებით (ტექნიკური პასპორტით, ფოტო სურათით) ცალსახად დასტურდება, თუ რა მახასიათებლების მქონე უძრავი ქონება შეიძინა მოსარჩელემ, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქონება და არა საკადასტრო კოდი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, უდავო ფაქტია, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ს/კ 8----- რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, მაგრამ საკადასტრო რუკების მონაცემებით, იმ ადგილზე, სადაც გეოგრაფიულად უნდა მდებარეობდეს უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 8-----, მდებარეობს უძრავი ქონება, რომელზეც რეგისტრირებულია ნ-----ს კომლის (3/6 5-----) საკუთრება და რომლის საკადასტრო კოდია ს/კ 8----- (წინა კოდი 8-----ა). გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ 8----- საკადასტრო კოდით და ასევე 8-----ა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების უფლების დამდგენ იურიდიულ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N- და მესაკუთრეებად ორივეგან მითითებულია კ-----ს ოჯახი. საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის წესების დაცვისა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და აქტის დასაბუთების ვალდებულება, ხოლო ასეთის შეუსრულებლობის შემთხვევაში აქტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, კერძოდ: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას - წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მისი მომზადების სტადიებზე, რათა ობიექტური ზეგავლენა

მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს. ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე N ბს-246-243 (კ-14)). საკასაციო სასამართლომ ამავე გადაწყვეტილებაში ასევე განმარტა, რომ „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, სწორედ რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არაპირიქით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავებს მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა, მაშინ, როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივი უსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია“. ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას - ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების

დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გადაამოწმა მისი ქვემდგომის ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, რომლის კონტროლიც მის უპირობო ვალდებულებას წარმოადგენს, რათა, აღმოფხვრილი იქნეს ქვემდგომი ორგანოს შესაძლო ან სავარაუდო შეცდომა და ამრიგად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შედეგად უძრავი ნივთების იურიდიული ბედის განსაზღვრის კანონიერებისა და მართლზომიერებაზე მსჯელობა, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციაში შედის, რაც მის მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში და პროცესში უნდა განხორციელებულიყო. ამრიგად, მსჯელობისას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა გაეთვალისწინებინა და გამოეკვლია მისი ქვემდგომი ორგანოს ყველა ქმედების კანონიერება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში და ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის ინტერესის გათვალისწინებით, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რეგისტრირებული საკუთრების უფლებები და რეგისტრირებული უფლებების ფაქტობრივი მდგომარეობები ურთიერთშეუსაბამოა, რაც ადასტურებს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სათანადოდ არ იქნა გამოკვეთილი ყველა ფაქტობრივი გარემოება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-----ს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე