

საქმე № 330310017001911228

საქმე №33/1198-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28
ქ.თბილისი

მარტი

2019

წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: თ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე: მ-----ის უფლებამონაცვლე რ-----ე;

წარმომადგენელი: ზ-----ი;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით რ-----ის (აწ.გარდაცვლილი მ-----ის უფლებამონაცვლე) სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აპრილის №-----

გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ-----ის (უფლებამონაცვლე რ-----ე) მიერ წარდგენილ განცხადებასთან მიმართებაში, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:
უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

საქმეში წარმოდგენილი 1996 წლის ნოემბრის თვეში მიწის რეფორმის კომისიის წევრების მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად ირკვევა, რომ მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე: ქ.თბილისში, გ-----ი.

საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 04 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 1000 კვ.მეტრი, 2007 წლის 19 თებერვალს საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე.

2017 წლის 12 ივლისს, მ-----მა (წარმომადგენელი ზ-----ი) №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ი. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელექტრონული ვერსია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 ივლისს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან ვერ ხდებოდა უძრავი ნივთის

ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, საჭირო იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, კერძოდ: მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლებიც დაადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) და ასევე, სარეგისტრაციო უფლების ობიექტის მ-----ის მიერ ფლობის ფაქტს ან წარედგინა სხვა დოკუმენტი, რომელიც უტყუარად დაადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას.

2016 წლის 28 ივლისს, მ-----მა (წარმომადგენელი ზ-----ი) №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 03 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით მ-----ის წარმომადგენლის ზ-----ის 2016 წლის 28 ივლისის №----- ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებული იქნა წარმოებაში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით გაგრძელდა მ-----ის (წარმომადგენელი ზ-----ი) 2016 წლის 28 ივლისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა ერთი თვით.

2016 წლის 07 სექტემბერს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა №-----04 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2016 წლის 07 სექტემბრის №-----05 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 07 სექტემბრის №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ქ.თბილისის გლდანის რაიონის გამგეობიდან. შესაბამისად, სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2016 წლის 07 სექტემბრის №----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. დაინტერესებულ პირს ასევე განემარტა, რომ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელი იქნებოდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარდგენის შემთხვევაშიც.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 07 სექტემბრის №----- წერილის პასუხად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გლდანის რაიონის გამგეობის 2016 წლის 07 ოქტომბრის №----- წერილით ეცნობა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ნაძალადევის ტერიტორიაზე, სააგენტოს წერილი თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად გადაეგზავნა ნაძალადევის რაიონის გამგეობას.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2017 წლის 24 თებერვლის №----- წერილით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ გამგეობამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ადგილზე წარმოების ჩატარება, ვინაიდან დღის წესრიგში იდგა მესაკუთრეთა შორის კერძო დავა ფართის მიკუთვნების საკითხის თაობაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2017 წლის 07 მარტს, მ-----მა(წარმომადგენელი ზ-----ი) №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით, მ-----ის წარმომადგენელს ზ-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 07 მარტის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 11 სექტემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად ირკვევა შემდეგი:

1. ქ.თბილისში, გ-----ში მდებარე №----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა ვერ დგინდება. შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ხსენებული მიწის ნაკვეთის

განლაგებას კოორდინატთა სისტემაში, მომიჯნავე ნაკვეთებთან მიმართებაში ვერ განსაზღვრავს.

2. ქ.თბილისში, გ-----ში მდებარე №----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა ვერ დგინდება. შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ, ხდება თუ არა ხსენებულ მიწის ნაკვეთსა და მის მეზობლად(მომიჯნავედ) არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ურთიერთგადაფარვა.

3. ქ.თბილისში, გ-----ში მდებარე №----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა ვერ დგინდება. შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ თუ რომელ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრება ხსენებული მიწის ნაკვეთი.

4. ქ.თბილისში, გ-----ში მდებარე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით მ-----ის სახელზე ირიცხება.

5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და №----- საქმეში არსებული 2009 წლის 02 დეკემბერს და 2014 წლის 04 ივნისს მომზადებული ამონაწერების მიხედვით დგინდება, რომ №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია დაზუსტებული 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მხოლოდ ხსენებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა ვერ დგინდება.

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ საკადასტრო რუკების საძიებო სისტემაში, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დატანილია ისე, როგორც ეს დანართი №1-ზეა ნაჩვენები, ხოლო მეორე ოფიციალურ საძიებო სისტემაში, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დატანილია ორი ადგილმდებარეობით, როგორც ეს დანართი №2-ზეა ნაჩვენები.

7. ქ.თბილისში, გ-----ში მდებარე №----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა ვერ დგინდება. შესაბამისად, საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებს იმის შესახებ წარმოადგენენ თუ არა ა-----

----- №----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ(მეზობლად) არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს.

საქმეში წარმოდგენილი გარდაცვალების მოწმობის ასლით დასტურდება, რომ მ-----ი გარდაიცვალა 2017 წლის 15 ნოემბერს. რ-----ე წარმოადგენს აწ.გარდაცვლილი მ-----ის შვილს და მის კანონისმიერ მემკვიდრეს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აპრილის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის-ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე

საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 12 ივლისს მ-----
-----მა(წარმომადგენელი ზ-----ი) №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ი და სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება. ამასთან, მის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იქნა შემდეგი დოკუმენტაცია: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანების მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

თ₁) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 ივლისს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების შესახებ”, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან ვერ ხდებოდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, საჭირო იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, კერძოდ: მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლებიც დაადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას(მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) და ასევე, სარეგისტრაციო უფლების ობიექტის მარინე კლდიაშვილის მიერ ფლობის ფაქტს ან წარედგინა სხვა დოკუმენტი, რომელიც უტყუარად დაადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას. დადგენილია ასევე, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ” საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ” ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრივი, არსებითი მხრივაც უნდა იქნას შემოწმებული და შეფასება უნდა მიეცეს იმ გარემოებას, რომ იმ ვითარებაში მაშინ, როდესაც დაინტერესებული პირის(მ-----ი) მიერ წარდგენილი იქნა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია,- დამატებით დაინტერესებული პირისათვის იმაზე მითითება, რომ საჭირო იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, რაც ფაქტობრივად შეუძლებელია,- რამდენად შესაბამისობაშია კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „საჯარო რეესტრის

შესახებ” საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე, 2016 წლის 15 ივლისს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ:

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

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ” საქართველოს კანონს, რომლის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ” ქვეპუნქტის თანახმადაც, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება(მიღება- ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს(არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მითითებული კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა” ქვეპუნქტის თანახმად კი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ დაინტერესებული პირის(მ-----ი) მიერ წარდგენილი იქნა 1996 წლის ნოემბრის თვეში მიწის რეფორმის კომისიის წევრების მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ მ-----ს საკუთრებაში

გადაეცა 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე: ქ.თბილისში, გ-----ი. ასევე არ გაუთვალისწინებია ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სწორედ ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 1000 კვ.მეტრი, 2007 წლის 19 თებერვალს საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ-----ის სახელზე. მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გამოიკვლია და შეფასების გარეშე დატოვა მონაცემები იმის თაობაზე, ზოგადად არსებობდა თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში რაიმე სახის ინფორმაცია მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთების მიღება- ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით და აღნიშნულზე ინფორმაციის წარდგენა თავად დაინტერესებულ პირს მოსთხოვა. სასამართლოსთვის გაუგებარია თუ როგორ უნდა მომხდარიყო მ-----ის მიერ უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, რომლითაც დადასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა(მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) და უტყუარად დადგინდებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა, მით უფრო მაშინ, როდესაც თავად ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ უზრუნველყო შესაბამისი მტკიცებულების მოძიება. ის გარემოება, რომ მ-----მა ვერ შეძლო მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობების ან/და სხვა დოკუმენტის წარდგენა, სასამართლომ ჩათვალა, რომ ეს არ ნიშნავს იმას, რომ მას უნდა შეეზღუდოს უფლება საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის, ვინაიდან ცალსახად დასტურდება მ-----ისთვის ქ.თბილისი, გ-----ში 1000კვ.მეტრი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის ფაქტი. სასამართლომ ასევე მიუთითა საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 11 სექტემბრის №----- ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც, ქ.თბილისში, გ-----ში მდებარე №----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა ვერ დადგინდა, რის გამოც ხსენებული მიწის ნაკვეთის განლაგება კოორდინატთა სისტემაში, მომიჯნავე ნაკვეთებთან მიმართებაში ვერ განისაზღვრა. ექსპერტიზამ ასევე ვერ იმსჯელა იმის შესახებ, ხდება თუ არა ხსენებულ მიწის ნაკვეთსა და მის მეზობლად(მომიჯნავედ) არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ურთიერთგადაფარვა, თუ რომელ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრება ხსენებული მიწის ნაკვეთი და ა.შ. ეს ყოველივე კი მიუთითებს იმაზე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ უნდა შეეფასებინა

განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ემსჯელა იმ გარემოებაზე, აღნიშნული დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ დოკუმენტებს, რომელთა საშუალებითაც ერთობლიობაში, დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო სადავო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია. სასამართლომ ჩათვალა, რომ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით უთხრა უარი განმცხადებელს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც ერთი მხრივ ფორმალურად არსებობს მ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო მეორე მხრივ კი იგი ვერ ახერხებს აღნიშნული უფლების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევას, რაც იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას. დასახელებული გარემოება კი საბოლოო ჯამში ხელყოფს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის

შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მანანა კლდიაშვილის მიერ წარდგენილ განცხადებასთან მიმართებაში, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამავე დროს საკითხის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. ამავე დროს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იკვეთება არც საჯარო(სადავო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) და არც კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილების და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აპრილის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც მ-----ის წარმომადგენლის ზ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია, რამეთუ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი იქნა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 ივლისის №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და იგი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, - შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი როგორც „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილება, ასევე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აპრილის №----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ”, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. აღნიშნულის მხედველობაში მიღებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ” საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილების კანონიერად მიჩნევისათვის არ არის საკმარისი მხოლოდ მისი ფორმალური კანონშესაბამისობა, რომ დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, არამედ ამ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტის კანონიერება უნდა განისაზღვროს ასევე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისითაც. კერძოდ,- შეფასება უნდა მიეცეს იმ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება იმ საფუძვლით, რომ ვინაიდან ვერ ხდებოდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, საჭირო იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, კერძოდ: მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლებიც დაადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას(მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) და ასევე, სარეგისტრაციო უფლების ობიექტის მარინე კლდიაშვილის მიერ ფლობის ფაქტს ან წარედგინა სხვა დოკუმენტი, რომელიც უტყუარად დაადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას - რამდენად შესაბამისობაშია კანონმდებლობის მოთხოვნებთან. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად მოხდა საქმეში

არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების შეფასება, რამაც საბოლოოდ გამოიწვია საქმეზე იურიდიულად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების გამოტანა.

2016 წლის 12 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ-----ის (პირადი ნომერი 0-----) წარმომადგენელმა ზ-----მა (პირადი ნომერი 4-----) და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. უძრავი ნივთის მისამართია: ქ. თბილისი, გ-----ი. საკადასტრო კოდი: 7-----. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, წარმომადგენლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (15.07.2016) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ, ვინაიდან, კერხდებოდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია (სარეგისტრაციო მასალებში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოსაზღვრეების გადამოწმების მიხედვითაც), მოთხოვნილ იქნა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი შესაბამისი დოკუმენტი, კერძოდ, მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლებიც დაადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე მ-----ის მიერ ფლობის ფაქტს (დოკუმენტში უნდა მითითებულიყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის რეკვიზიტები, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები), ან სხვა დოკუმენტი (მაგ: ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა, სასამართლოს გადაწყვეტილება და სხვა), რომელიც უტყუარად დაადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას.

მ-----ის (პირადი ნომერი 0-----) წარმომადგენელმა ზ-----მა (პირადი ნომერი: 4-----) №----- (28.07.2016 წ.) ადმინისტრაციული საჩივრით მომართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (15.07.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული და დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სააგენტოსთვის ცნობილი გახდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მ-----

ის წარმომადგენლის ზ-----ის N----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით განაახლა სარეგისტრაციო წარმოება, კერძოდ, განსახილველ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციის მოძიების მიზნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2016 წლის 7 სექტემბერს №---- -- წერილით მიმართა ქ. თბილისის გლდანის რაიონის გამგეობას, რასთან დაკავშირებითაც 2016 წლის 7 სექტემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----05 გადაწყვეტილება. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (15.07.2016) გადაწყვეტილება მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეიცვალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით, კერძოდ, მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2016 წლის 7 სექტემბრის №-----05 გადაწყვეტილებით თავად სააგენტომ გამოითხოვა ინფორმაცია შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული უძრავი ნივთისა და წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით.

აპელანტის მოსაზრებით სასამართლომ არ გამოიყენა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი: საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა;

ასევე არ გამოიყენა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს #153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-11 მუხლის მე-10 პუნქტი, რომლის თანახმად, თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ ინფორმაცია არ შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დასტურდება მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობით.

აპელანტის მოსაზრებით, ზემოხსენებული ნორმების მიუხედავად, სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც დაინტერესებული პირის (მ----- —ი) მიერ წარდგენილი იქნა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია- დამატებით დაინტერესებული პირისათვის იმაზე მითითება, რომ საჭირო იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, რაც ფაქტობრივად შეუძლებელია, არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

აპელანტი თვლის, რომ სასამართლომ უკანონოდ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ უნდა შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ემსჯელა იმ გარემოებაზე, აღნიშნული დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ დოკუმენტებს, რომელთა საშუალებითაც ერთობლიობაში, დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო სადავო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია.

სასამართლოს მიერ მიღებული სადავო გადაწყვეტილება ემყარება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილს, რომლის თანახმადაც სასამართლო უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი აქტი. ამგვარი გადაწყვეტილების მიღებისათვის არსებითად მნიშვნელოვანია, რომ სამართალწარმოებისას დასაბუთებულ იქნას მხარის იურიდიული ინტერესი აქტის ბათილობის მიმართ, ხოლო თავად აქტი გამოცემული უნდა იყოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ მიღებული ასეთი გადაწყვეტილება არაკანონიერია და ექვემდებარება გაუქმებას. აღნიშნული ნორმა ფაქტობრივად სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოების მიმართ პოზიტიური იძულების განხორციელების ბერკეტს წარმოადგენს, რათა აღმასრულებელმა ხელისუფლებამ იმოქმედოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მიღებული გადაწყვეტილებები ეფუძნებოდეს მხოლოდ ძირეულად გამოკვლეულ გარემოებებს.

ზემოხსენებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მითითების გათვალისწინებით, აპელანტს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული კოლეგიის გადაწყვეტილება არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას, რაც საფუძვლად დაედებოდა სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას.

გადაწყვეტილება საქმეზე არ არის იურიდიულად დასაბუთებული, ვინაიდან ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება სასამართლოს მოერ გამოყენებული ნორმების დისპოზიციას, შესაბამისად სახეზეა გადაწყვეტილების გაუქმების

აბსოლუტური საფუძველი.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულმა კოლეგიამ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, თუმცა, გადაწყვეტილების ტექსტი ეფუძნება იმ მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი სააგენტოში. ამასთან, ისიც აღსანიშნავია, რომ სასამართლოს მიერ წარმოების პროცესში დანიშნული ექსპერტიზის საშუალებითაც ვერ დადგინდა მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და მისი საშუალებით არ იქნა დადგენილი ახალი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდებოდა. ამასთან, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოებაც, რომ მარინე კლდიაშვილმა არაერთხელ მომართა უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების მოთხოვნით სააგენტოს და წარმოადგინა იგივე უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი თუმცა სხვა ადგილმდებარეობით, რასთან დაკავშირებითაც სააგენტომ უარი უთხრა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ადგილმდებარეობის შუსაბამობის გამო.

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების კანონიერება და დასაბუთებულობა უნდა შეემოწმებინა, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ამასთან სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა განსახილველ შემთხვევაში სრულად შესაძლებელი იყო სასამართლო წესით. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება გაუმართლებელია, ვინაიდან ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება ნორმის დისპოზიციას, კერძოდ, არ დგინდება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულების დარღვევის ფაქტი. მოცემული მსჯელობის საფუძველზე აპელანტი მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების
დასაბუთება:**

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

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 და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გ-----ი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 1000 კვ.მეტრი, 2007 წლის 19 თებერვლიდან, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1996 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საკუთრების უფლებით

აღრიცხულია მ-----ის სახელზე.

2017 წლის 12 ივლისს, მ-----მა №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ი. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული ვერსია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 15 ივლისს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან ვერ ხდებოდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, საჭირო იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, კერძოდ: მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლებიც დაადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას(მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) და ასევე, სარეგისტრაციო უფლების ობიექტის მ-----ის მიერ ფლობის ფაქტს ან წარედგინა სხვა დოკუმენტი, რომელიც უტყუარად დაადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას.

2016 წლის 07 სექტემბერს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა №-----04 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ“, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2016 წლის 07 სექტემბრის №-----05 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 07 სექტემბრის №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ქ.თბილისის გლდანის რაიონის გამგეობიდან. შესაბამისად, სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2016 წლის 07 სექტემბრის №----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. დაინტერესებულ პირს ასევე განემარტა, რომ გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელი იქნებოდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობის წარდგენის შემთხვევაშიც.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 2017 წლის 24 თებერვლის №----- წერილით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ გამგეობამ

მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ადგილზე წარმოების ჩატარება, ვინაიდან დღის წესრიგში იდგა მესაკუთრეთა შორის კერძო დავა ფართის მიკუთვნების საკითხის თაობაზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 მარტის №----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით, მ-----ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების დამატებითი შესწავლისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის საფუძველზე ადასტურებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას სადავო აქტების კანონშეუსაბამობის თაობაზე და თვლის, რომ არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორაღური რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

მითითებული კანონი, ისევე როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“

საქართველოს კანონი ადგენს საჯარო რეესტრის ვალდებულებას ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, მათ შორის უზრუნველყოფს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართულობა.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ სადავო აქტები ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულია საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და არასრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე.

როგორც აღინიშნა, დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ქალაქი თბილისი, გ-----ი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 1000 კვ.მეტრი, 2007 წლის 19 თებერვლიდან, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1996 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ-----ის სახელზე. შესაბამისად, უდავოა, რომ №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის მესაკუთრეს წარმოადგენს აწ გარდაცვლილი მ-----ი, რაც ნიშნავს იმას, რომ მისი უფლება მიწის ნაკვეთზე აღიარებული და დაცულია საქართველოს კონსტიტუციით.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლი, გამორიცხავს მარეგისტრირებული ორგანოს და მისი თანამშრომლების პასუხისმგებლობას წარმოადგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ადგენს იმავე პირთა უდავო პასუხისმგებლობას რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

ზემოაღნიშნულ მუხლთან მიმართებაში მნიშვნელოვანია ის ფაქტობრივი საფუძველი რაც იქცა რეგისტრაციის შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძველად. კერძოდ განმცხადებელს მიეთითა, რომ რამდენადაც ვერ ხდებოდა მიწის იდენტიფიკაცია, საჭირო იყო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარდგენა სათანადო ორგანოდან, კერძოდ: მომიჯნავედ რეგისტრირებული 2 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა, რომლებიც დაადასტურებდნენ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) და ასევე, სარეგისტრაციო უფლების ობიექტის მ-----ის მიერ ფლობის ფაქტს ან წარედგინა სხვა დოკუმენტი, რომელიც უტყუარად დაადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური

და სპორალური რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე მითითებით, სააპელაციო სასამართლო დაუზუსტებელი მონაცემებით უძრავი ნივთის რეგისტრაციის პირობებში არ გამორიცხავს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობის მოთხოვნის შესაძლებლობას, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში არსებითად მიიჩნევა იმ გარემოებას, რომ საქმეში წარმოდგენილია მოსარჩელის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელზეც ნაკვეთი დატანილია სქემატურად და მითითებულია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები. არსებულ პირობებში სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ საქმის სრულყოფილი გამოკვლევისა და მხარეთა ჩართულობის პირობებში, რეესტრში დაცული რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია, ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება და განსაზღვროს უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან დაზუსტებული რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისობა.

სააპელაციო სასამართლო დავის გადაწყვეტის პროცესში ასევე ყურადღებას მიაქცევს ნაძალადევის რაიონის გამგეობის 24.02.2017 წლის მიმართვას, რომელიც საფუძვლად დაედო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. გამგეობის მიმართვა შეიცავს შემდეგი სახის ჩანაწერს: ნაძალადევის რაიონის გამგეობა ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად, საკითხის სრული და ყოველმხრივი შესწავლის შემდეგ, მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს ადგილზე წარმოების ჩატარებას, ვინაიდან ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობა სადავო არ არის.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გამგეობის მიმართვა შინაარსობრივი თვალსაზრისით წინააღმდეგობაში მოდის განცხადების უარყოფის ფაქტობრივ საფუძველთან, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადასტურებს ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე საქმის დამატებითი გამოკვლევის საჭიროებას.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რეგისტრირებული უფლების არსებობის პირობებში მესაკუთრეს ვერ დაეკისრება სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უფლების ობიექტის ფლობის ვალდებულების მტკიცების ტვირთი, რა მიზნითაც მიუთითებს სსკ-ის 170-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც, საკუთრების უფლება მართალია, მოიცავს პირის უფლებას ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, თუმცა, იმავე მუხლის თანახმად, სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე პირის შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს თავისი ნივთით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულია არასრულყოფილად, რაც ქმნის

სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს და გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

საპროცესო ხარჯები:

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივრის წარდგენისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი, რაც უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

ნინო ქადაგიძე