

საქმე № 140310016001649867

საქმე № 3/431-16



გ ა დ ა ო რ ა ტ ი ა

საქართველოს სახელით

3 აგვისტო, 2018 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი**

სხდომის მდივანი ნინო მურადაშვილი

მოსარჩელე: გ----- კ-----ი

წარმომადგენელი: ზ---- მ-----

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი: შ----- ბ-----

მესამე პირები: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“, შპს „ქ-----ი“, „ე-----ი“

წარმომადგენლები: გ----- ქ-----, ს----- ა-----, ჯ----- ტ-----, ნ----- კ-----

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ში მდებარე 55 265 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014

წლის 3 ივნისის № 882014272943-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.2. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ში მდებარე, სახელმწიფოს საკუთრებაში № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით 55 265 მ² სასოფლო-სამეურნეო კატეგორიის მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო კატეგორიით შეცვლის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 882014423170-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე უძრავი ქონება - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 106 100 მ² მიწის ნაკვეთი (დაუზუსტებელი) 2008 წლიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება გ----- კ-----ის (პირ. № 4-----) სახელზე; გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას მის საკუთრებაში მოექცა გ----- კ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

მოპასუხემ და მესამე პირებმა სარჩელი არ სცნეს; მიუთითეს, რომ სადავო რეგისტრაციები მოხდა კანონის სრული დაცვით; მოსარჩელის უძრავი ნივთი მდებარეობს ქარელის, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი - გორის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე. მოცემულ საქმეზე ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა უტყუარად არ ადასტურებს, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია და სადავოდ არ გაუხდია სახელმწიფოს სახელზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოსარჩელის მიზანი მიღწეული მაინც ვერ იქნება, რადგან ამ რეგისტრაციის შემდგომ განხორციელებულია სხვა სამართლებრივი ქმედებები და რეგისტრაციები, რაც ასევე არ არის გასაჩივრებული. სადავო აქტები წარმოადგენს აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლის მიმართაც ადრესატებს აქვთ კანონური ნდობა, და მისი ბათილად ცნობა დაუშვებელია. სადავო ქონება ეკუთვნის კერძო პირს, რაზეც გაცემულია დიდი მოცულობის სესხი და ამ აქტის ბათილად ცნობით შესაძლოა, საფრთხე შეექმნეს მის ფუქნციონირებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. გ----- კ-----მა 2008 წლის 10 მარტს ღია აუქციონზე პირად საკუთრებაში შეიძინა სახელმწიფოს სახელზე № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე 10,61 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი მიწის ნაკვეთი, რაც საჯარო რეესტრში, დაუზუსტებელი მონაცემებით, აღირიცხა მის სახელზე;

მტკიცებულება: 2007 წლის 2 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან სახელმწიფო საკუთრების შესახებ, 2008 წლის 10 მარტის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი № 1046, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 11 მარტის № 840 მიმართვა, 2008 წლის 20 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გ----- კ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ (ს. ფ. 36-46).

3.2.2. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის ბრძანებით დადგინდა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 55 265 მ² მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიმართვა; ბრძანება, თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, 2014 წლის 28 მაისის მიმართვით გადაეგზავნა საჯარო რეესტრის სამსახურს;

მტკიცებულება: სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის ბრძანება № 1/1-965, 2014 წლის 28 მაისის № 7/18716 მიმართვა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს. ფ.62-66).

3.2.3. მითითებული უძრავი ქონება, დაზუსტებული მონაცემებით, № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 882014272943-03 გადაწყვეტილება, 2014 წლის 3 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 138-141).

3.2.4. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით მითითებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს შეეცვალა მიზნობრივი დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში;

მტკიცებულება: საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს № განკარგულების „ვ“ ქვეპუნქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსგორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 882014423170-03 გადაწყვეტილება, 2014 წლის 14 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 68-71, 142-144).

3.2.5. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ამ უკანასკნელის 2014 წლის 17 ნოემბრის ბრძანებით, სახელმწიფოს სახელზე № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება შეტანილი იქნა სს „ს-----ის“ კაპიტალში, რაც აღირიცხა საჯარო რეესტრში;

მტკიცებულება: საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს 2014 წლის 17 ნოემბრის № 120 ბრძანების „ბ“ ქვეპუნქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 დეკემბრის № 882014643864-03 გადაწყვეტილება, 2014 წლის 4 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 74-75, 146-147).

3.2.6. შპს „ქ-----ის“ 78,58 %-ანი წილის მფლობელი პარტნიორის - სს „ს-----ის“ 2015 წლის 21 დეკემბრის ბრძანებით დადგინდა შპს-ს საწესდებო კაპიტალის შევსება № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებით, რის შედეგადაც ეს ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ქ-----ის“ სახელზე;

მტკიცებულება: სს „ს-----ის“ 2015 წლის 21 დეკემბრის № 116 ბრძანების 1-ლი პუნქტის მე-3 გრაფა, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 დეკემბრის № 882015739158-03 გადაწყვეტილება, 2015 წლის 30 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 79-80, 148-150).

3.2.7. შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ, № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე 2016 წლის 20 აპრილს დარეგისტრირდა „ე-----ის“ იპოთეკის უფლება;

მტკიცებულება: რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის № 882016215129-07 გადაწყვეტილება, 2016 წლის 20 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 151-153).

3.2.8. გ----- კ-----მა 2016 წლის 25 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მისი საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, რაზეც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმის გამო, რომ ზედდება ხდებოდა № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილზე, და მოთხოვნილი იქნა სახელმწიფოს თანხმობა, ხოლო იმის გამო, რომ თანხმობა წარდგენილი ვერ იქნა 2016 წლის 5 ივლისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 31 მაისის № 882016324960-04 გადაწყვეტილება, ზედდების ამსახველი სიტუაციური ნახაზი, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 ივლისის № 882016324960-05 გადაწყვეტილება (ს. ფ. 56-59).

3.2.9. სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 4 მაისის დასკვნით, იმის გამო, რომ ამ საქმეში არსებული საკუთრების უფლების მოწმობები ან/და საკადასტრო გეგმები არ შეიცავს ინფორმაციას, მათ შორის კოორდინატებს მოსაზღვრე სუბიექტების (მიწის ნაკვეთები ან/და მათი მესაკუთრის სახელები), ობიექტების (ტყე, გზა, არხი და სხვა) და სხვა ინფორმაციას, ვერ ხერხდება გ----- კ-----ის სახელზე № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა; შესაბამისად, ვერ ხდება ამ მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება ვერც გ----- კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან (ს. ფ. 54) და ვერც ამავე სააგენტოში სახელმწიფოს სახელზე № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან. მოცემულ საქმეში № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც აღნუსხულია თვით სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო მონაცემები, ვიდრე ამ მიწაზე ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ გ----- კ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) კონფიგურაციით, გვერდების სიგრძეებით და ფართობით ზუსტად შეესაბამება ამავე საქმეში № 41 საქმის ფურცელზე (რომელზეც აღნუსხულია სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული მონაცემები, ვიდრე მასზე გ----- კ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) დატანილ, № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს. № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობით, კონფიგურაციით და ფართობით ძირითადად შეესაბამება გ----- კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს

წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილ მიწის ნაკვეთს (ს. ფ. 54).

დასკვნის მიხედვით, № 48 საქმის ფურცელზე დატანილია შპს „მ-----“-ის მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც აღნუსხულია 10,61 ჰა ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი. ნახაზი შესრულებულია საქართველოში მოქმედ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, და გეგმაზე დატანილია მიწის ნაკვეთის გვერდების სიგრძეები; ამ გეგმაზე დატანილი მიწის ნაკვეთი კონფიგურაციით, ფართობით და გვერდების სიგრძეებით ზუსტად შეესაბამება № 48 საქმის ფურცელზე დატანილ, № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული ექსპერტის - ი----- ქ-----ის განმარტებით, დასკვნაში მითითებული დებულება, რომ № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც აღნუსხულია თვით სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო მონაცემები, ვიდრე მასზე ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ გ----- კ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) მდებარეობით, კონფიგურაციით და ფართობით ძირითადად შეესაბამება გ----- კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილ მიწის ნაკვეთს, ნიშნავს იმას, რომ 25 მაისს წარდგენილ ნახაზზე (ს. ფ. 54) სამხრეთიდან მცირედით არის შეჭრილი ჩრდილოეთისკენ, ხოლო შუაში ამოჭრილია მიწის მცირე ფართები; სხვა დანარჩენ ნაწილში სრულად შეესაბამება ეს ნახაზები ერთმანეთს (გ----- კ-----ის განმარტებით, ეს ადგილები „ამოჭრა“, ანუ შეიმცირა ფართები იმის გამო, რომ ამ ადგილებზე განთავსებულია ელექტროგადამცემი ბოძები, და ამ ადგილებზე მას პრეტენზია არ აქვს).

ექსპერტის მითითებით, თუ ჩაითვლება, რომ გ----- კ-----ის სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და 2016 წლის 25 მაისს მიერ წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იდენტურია, მაშინ სახელმწიფოს სახელზე № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების რეგისტრაციისას მასში მოექცა გ----- კ-----ის სახელზე № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებული ექსპერტიზის დანართ № 3-ზე მითითებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი.

მტკიცებულება: სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის № 002934618 დასკვნა, სხდომის ოქმი.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გადაფარვის ნაწილში, რამდენადაც საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, მის საკუთრებაში მოექცა მოსარჩელე გ----- კ-----ის კუთნილი ნაკვეთის მხოლოდ მითითებული ფართი, ხოლო მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად ცნობილი ვერ იქნება, რადგან მას საფუძვლად უდევს საქართველოს მთავრობის განკარგულება, რაც სადავოდ გამხდარი არ არის.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის

მნიშვნელობა ენიჭება საქმის როგორც ფაქტობრივ, ასევე სამართლებრივ საფუძველს.

იმ საკითხის გარკვევის მიზნით, ადგება თუ არა ზიანი გ----- კ-----ს, პირველ რიგში, უნდა დადგინდეს, სადავოდ გამხდარი რეგისტრაციით მოექცა თუ არა სახელმწიფოს საკუთრებაში გ----- კ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი (ფაქტობრივი საფუძველი).

ამ საკითხზე სასამართლოს მიერ დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომელსაც გადასაწყვეტად დაესვა შეკითხვები:

ა) შეესაბამება თუ არა გ----- კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ე. წ. ქალაქის ვერსიით მის სახელზე № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს;

ბ) გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ის ტერიტორიაზე სახელმწიფოს სახელზე № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების რეგისტრაციისას მოექცა თუ არა მის საზღვრებში გ----- კ-----ის სახელზე № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებული, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი.

მიუხედავად იმისა, რომ პირველ შეკითხვაზე ზუსტი პასუხი გაცემული ვერ იქნა, ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა თვით სახელმწიფოს მიერ (შესრულებული შპს „მ-----“-ის მიერ, ს. ფ. 48), ამ საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა მასზე (ს. ფ. 41), შემდგომში კი ეს უძრავი ნივთი, ზუსტად იგივე საკადასტრო მონაცემებით, აღირიცხა გ----- კ-----ის სახელზე.

იმავე ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ გ----- კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესრულებული შპს „G-----“-ს მიერ, ს. ფ. 54) ზუსტად შეესაბამება შპს „მ-----“-ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს; განსხვავება არის მხოლოდ სამხრეთიდან შეჭრილ და შუაში ამოღებულ მცირე ფართობთან, რასაც სადავო საკითხთან მიმართებაში რაიმე სახის მნიშვნელობა არ აქვს.

აქედან გამომდინარე, სასამართლოს უტყუარად დადგენილად მიაჩნია, რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ის ტერიტორიაზე სახელმწიფოს სახელზე № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების

რეგისტრაციისას მის საზღვრებში მოექცა გ----- კ-----ის სახელზე № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებული, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რაც აღნუსხულია როგორც ექსპერტიზის დანართ № 3-ზე, ასევე საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველად მითითებულ ზედდების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზზე (ს. ფ. 58).

რაც შეეხება მოცემული დავის სამართლებრივ საფუძველს, სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

დადგენილია, რომ გ----- კ-----ის სახელზე № 6--1--0--0-- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) დღესაც რეგისტრირებულია ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს; იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

მითითებული ნორმის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის

მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ; სწრაფი რეგისტრაცია საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ სახელმწიფოს სახელზე განხორციელდა სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა 2014 წლის 3 ივნისს, რა დროსაც გ----- კ-----ზე უკვე იყო იყო რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი (და შესაბამისად, ვალდებულიც) იყო, მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია უძრავი ქონების შესახებ დამატებითი დოკუმენტაცია, დაინტერესებული მხარე კი, თავის მხრივ, ვალდებული იყო, დაუყოვნებლივ შეესრულებინა მარეგისტრირებელი ორგანოს მოთხოვნა, ხოლო, თუ ზედდების პრობლემა არ მოიხსნებოდა, მაშინ უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე ან შეეწყვიტა საქმის წარმოება.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონები ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

ამდენად, მიწა შეიძლება, არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა და უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე,

რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს და ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გ----- კ----- ის სახელზე საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი, ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავს საკადასტრო რუკაზე ასახულ გეგმას, მის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას, და ეს მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრის სამსახურში, რომელიც, როგორც აღინიშნა, პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ.

ამგვარი ინფორმაცია კი სახელმწიფოს მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს არ ახლავს (ს. ფ. 65-66).

სარეგისტრაციო სამსახური სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო, დაედგინა სხვა

პირზე რეგისტრაციის არსებობა;

სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტობრივად და იურიდიულად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო, გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციას და, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას;

აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებული იყო, დაინტერესებული მხარისათვის - გ----- კ-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა.

სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ გ----- კ-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითავლისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას; არაელექტრონული ფორმით იქნა რეგისტრირებული სახელმწიფოს სახელზეც ის მიწის ნაკვეთი, რაც შემდგომში გ----- კ-----ის საკუთრება გახდა.

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის № 206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები.

ამასთანავე, ამჟამადაც არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა.

ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის

ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობა და საკითხია, და ამით არ შეიძლება, შეილახოს რეესტრში უკვე ასახული და რეგისტრირებული უფლებები;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინების თანახმად, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა; ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის განჩინებაში ასახული განმარტების მიხედვით, საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს; აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ გ----- კ-----ს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობილი არაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლება შესაბამის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ ქონებაზე; სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციით კი გ----- კ-----მა, იურიდიული თვალსაზრისით, დაკარგა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება და ეს უფლება მხოლოდ

აბსტრაქტულად არსებობს, რაც დაუშვებელია, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, გ----- კ-----ის სახელზე იყო რეგისტრირებული, რაც გამორიცხავდა მინიმუმ ექსპერტიზის დასკვნასა და ზედდების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზში ფართის ნაწილში რეგისტრაციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 882014272943-03 გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა არც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ინსტრუქციის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, რის შედეგადაც გ----- კ-----მა, იურიდიული თვალსაზრისით, დაკარგა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება; ეს კი დაუშვებელია და ზედდების ნაწილში ამ აქტის ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველია.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპსუხისა და მესამე პირების პოზიციას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 882014272943-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა დაუშვებელია, რადგან მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია მის საფუძვლად არსებული აქტი - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის № 1/1-965 ბრძანება.

სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი (ანუ ეს ბრძანება) ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა გ----- კ-----ს ზიანი მიაყენა არა ამ აქტმა, არამედ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულმა უკანონო გადაწყვეტილებამ.

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის №

1/1-965 ბრძანება არ აუქმებს, არ ზღუდავს გ----- კ-----ის რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებას. საჯარო რეესტრი თუ დაადგენდა, რომ სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შემთხვევაში მასში მოექცეოდა გ----- კ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და ზედდება მოხდებოდა, ეს ბრძანება არ ხდიდა საჯარო რეესტრს ვალდებულს, მაინც მოეხდინა სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაცია. ამ ბრძანებით საჯარო რეესტრს ეთხოვა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია მაშინ, როდესაც მოთხოვნილი 55 265 მ² მიწის ნაკვეთიდან გარკვეული ნაწილი აღარ წარმოადგენდა მის საკუთრებას და რეგისტრირებული იყო კერძო პირის, გ----- კ-----ის საკუთრებაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამ ბრძანების არსებობა-არარსებობა გ----- კ-----ისათვის მნიშვნელობის არმქონეა; მას პირდაპირი და უშუალო ზიანი მიადგა საჯარო რეესტრის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - 2014 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილებით, რაც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გ----- კ-----ის საკუთრებასთან ზედდების ნაწილში.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ისეთი ვითარება, რომ სახელმწიფომ თავის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მიყიდა და საკუთრებაში გადასცა კერძო პირს, ხოლო შემდეგ, საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილებით, ამ მიწის ნაწილი ხელახლა აღრიცხა თავის სახელზე და შემდგომ კვლავ გადასცა სხვა კერძო პირს საკუთრებაში, რაც დაუშვებელია, რადგან გ----- კ-----ის საკუთრების უფლება არ გაუქმებულა და დღესაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიციას, რომ დაუშვებელია საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რადგან ამით გ----- კ-----ი მიზანს მაინც ვერ მიაღწევს იმის გამო, რომ ამ რეგისტრაციის შემდგომ განხორციელებულია სხვა სამართლებრივი ქმედებები და რეგისტრაციები, რაც გასაჩივრებული არ არის.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირს უფლება აქვს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ნებისმიერ შემთხვევაში მოითხოვოს იმ აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც მას პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს, და მისი მიზანი სწორედ ამ შედეგის მიღწევაა; იმის გარკვევა, ამ აქტის ბათილად ცნობით რა მატერიალურ შედეგსა თუ სარგებელს მიიღებს იგი (იქნება ეს ზიანის ანაზღაურება, ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენა, თუ სხვა), არ ქმნის ამ აქტის ბათილად ცნობისა თუ მასზე უარის თქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ

საფუძველს.

მოპასუხისა და მესამე პირების მითითებით, სადავო აქტები წარმოადგენს აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და მისი ბათილად ცნობა დაუშვებელია.

მართალია, სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია მოხდა აღმჭურველი სახის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, რომლის მიმართაც მას გააჩნდა კანონიერი ნდობის უფლება, მაგრამ სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავედროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არსებითად არღვევს, შეუძლებელია, პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა - მესამე პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების უგულვებელყოფის ხარჯზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფოს კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს - კანონიერების პრინციპთან, არამედ აღნიშნული აქტით არსებითად ილახება გ----- კ-----ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა (ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის სამსახურმა სახელმწიფოსთან მიმართებაში) მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს, თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 ოქტომბრის № ბს-259-255 (კ-15) გადაწყვეტილება).

ამასთან, კანონიერი ნდობა არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირების მიერ ეს აქტი არ გასაჩივრებულა ან გასაჩივრდა, თუმცა დარჩა ძალაში, და ამ პირებთან მიმართებაში შესულია კანონიერ ძალაში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე

ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, საბოლოო ჯამში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს ზედდების ნაწილში, და შესაბამისად, მხოლოდ ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

6.2. როგორც აღინიშნა, გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ში მდებარე 55 265 მ² მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე, რის შემდეგაც საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით მას შეეცვალა მიზნობრივი დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით; ეს ცვლილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 882014423170-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში, უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით, და შესაბამისად, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების დანაწესიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მხოლოდ ამ განკარგულების ბათილად ცნობით, რაც მოსარჩელეს არ მოუთხოვია.

ამდენად, გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 882014423170-03 გადაწყვეტილება ბათილად ცნობილი ვერ იქნება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-39-ე მუხლების თანახმად, ამგვარ დავებზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა.

მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა 200 ლარია, რადგან გასაჩივრებულია სხვადასხვა საფუძველზე მიღებული რეგისტრაციის შესახებ ორი გადაწყვეტილება.

მოსარჩელეს სარჩელის აღძვრის ეტაპზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 100 ლარი.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ საქმეზე ორი სასარჩელო მოთხოვნიდან 1-ლი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ხოლო მეორე არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს მოპასუხისგან უნდა აუნაზღაურდეს სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 50 ლარი, ხოლო ექსპერტიზის ჩატარებასთან დაკავშირებული ხარჯიდან - 300 ლარიდან

უნდა აუნაზღაურდეს ნახევარი - 150 ლარი.

ამავე დროს, გ----- კ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა გადახდეს 100 (ასი) ლარი (მეორე სასარჩელო მოთხოვნაზე, რომელიც არ დაკმაყოფილდა), რამდენადაც იმავე კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა..

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები
მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მიღებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-12, მე-19, 22-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ----- კ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ, მესამე პირები - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“, შპს „ქ-----ი“, „ე-----ი“ - დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ში მდებარე 55265 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში № 6--4--1--2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 882014272943-03 გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 4 მაისის № 002934618 დასკვნის დანართ № 3-სა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 31 მაისის № 882016324960-04 გადაწყვეტილების საფუძველად დასახელებული ზედდების ამსახველ

სიტუაციურ ნახაზზე მითითებულ ზედდების ნაწილში.

1.1.1. გ----- კ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 882014272943-03 გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

1.2. გ----- კ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 882014423170-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. გ----- კ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდეს 100 (ასი) ლარი.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს გ----- კ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 50 ლარი, ექსპერტიზის ხარჯების ანგარიშში - 150 ლარი, სულ 200 (ორასი) ლარი.

4. მ----- მ-----ს მიერ ამ საქმეზე 2017 წლის 23 იანვარს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი (რეფერენსი 5117105825) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. № 7^ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:

დავით პაპუაშვილი