



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

09 ივლისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) -გ-----ე;

წარმომადგენელი: ი-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონული ოფისი;

წარმომადგენელი: ქ-----ე;

მესამე პირები: მ-----, ნ----- და ქ-----,

წარმომადგენელი: კ-----

მესამე პირი - ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი: თ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება;

1.1.აპელანტის მოთხოვნა - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება;

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით

გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა 2018 წლის 03 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული გასაჩივრებული ინდივიდუალურ სამართლებრივი აქტის-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მოქმედების შეჩერება.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით: უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ზონა ბ-----
-----, (წინა ნომერი:-----;
6-----, 6-----; 6-----), მისამართი ბ-----ის რაიონი დაბა-----,
სასოფლო-სამეურნეო (-----ი) დანიშნულების 2039კვმ. წარმოადგენს გ-----ის
საკუთრებას. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ. სფ.13).

2.2. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დადგენილია, რომ უძრავი
ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კო-----
-----, მისამართი-----ის ქუჩა 4000კვმ.
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი წარმოადგენს
სახელმწიფო საკუთრებას; შენობა-ნაგებობა (-----) მ-----ო-----ის
საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის
რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული
საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (იხ.სფ.117-120).

2.3. 1997 წლის 26 ივნისს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება ა-----ის
საკრებულოს თავჯდომარესა და ინდივიდუალურ საწარმო ფირმა „-----“
მ-----ო-----ეს შორის, რომლის თანახმად მოიჯარეს გადაეცა გამოსყიდვის
უფლებით დაბა ა-----ის საკრებულოსთან არსებული სახაზინო საწარმო
„-----ს“ ბალანსზე რიცხული ს-----ო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-იჯარის ხელშეკრულება(იხ.სფ.125-129).

2.4. ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1998 წლის 19
ოქტომბერს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----ით

დადგენილია, რომ მ-----ი----ს ძე ო-----ეს საკუთრების დამადასტურებელი
მოწმობა ეძლევა მასზედ, რომ საკუთრებაში გადაეცა სახაზინო საწარმო (-----ს ს---

-----ო მდებარე ა-----ა, რ-----ის ქ.. მიწის ფართობი 0.40ჰა. მიწათსარგებლობის პირობები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N----- (იხ.სფ.123).

2.5. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადი რეგისტრაციის N--- დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (-----) წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექნიურის მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (იხ.სფ.131-140).

2.6. ბ-----ის რაიონის დ. ა-----ის საკრებულოს გამგებლის მიერ გაცემული ცნობით დადგენილია, რომ ა-----აში ყ-----ის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი არასასოფლო-სამეურნეო, რომელზეც განლაგებულია ს----- ი-----ო ,-----" მ----- ო-----ის საკუთრებაა და შეადგენს 0.40 ჰა. სინამდვილეს არ შეესაბამება და პრაქტიკულად ფლობს 0.22 ჰა. (220მ2). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთში არ გადის მაღალი ძაბვის ელ-სადენები და მიწისქვეშა კომუნიკაციები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ცნობა(იხ.სფ.166).

2.7. 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ----- ო-----ის განცხადება(იხ.სფ.152).

2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2008 წლის 14 მაისს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N-----

------(იხ.სფ.274).

2.9. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დადგენილია, რომ რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----
0--- მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაუზუსტებელი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (-----) წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----.
ბ-----ის ტექნიურის მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1-----წ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.147).

2.10. სამკვიდრო მოწმობა N-----, დადგენილია, რომ მ-----, ქ----- და ნ---- ო-----ემ მიიღეს აწ გარდაცვლილი მამის მ----- ო-----ის სამკვიდრო ქონება, რომელშიც ასევე გარდაცვლილი მისი დედის - მ----- ო-----ის სამკვიდრო ქონების 1/2 ნაწილი, თანაბარწილად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

სამკვიდრო მოწმობა N-----, დამოწმების თარიღი: 1------(იხ.სფ.180-185).

2.11. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ----- ო-----ის განცხადება(იხ.სფ.16).

2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2018 წლის 21 მარტს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ს N----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ-სახელმწიფო საჯატრო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან. ვინაიდან თავდაპირველად რეგისტრირებულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჭიროებს ცვლილებაზე თანხმობას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და

საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქართველოს ეროვნული კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება 2-----ის N----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდება არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილება N----- (იხ.სფ.16).

2.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2018 წლის 21 მარტს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შენობა-ნაგებობების კონტურები და კონფიგურაცია არ შეესაბამება გასხვისებულ უძრავი ქონების საპრივატიზებო მასალებში დაცულ დოკუმენტაციას. ამასთან გაცნობებთ, რომ საპრივატიზებო დოკუმენტაციაში დაცულ 2----- წლის იჯარის ხელშეკრულებას არ ერთვის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო რაც შეეხება მათ მიერ წარმოდგენილ 1----- წელს გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს, მასში დაფიქსირებულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილება N----- (იხ.სფ.20).

2.14. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ----- ო-----ის განცხადება(იხ.სფ.21).

2.15. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ს N----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ-სახელმწიფო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან. ვინაიდან თავდაპირველად რეგისტრირებულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჭიროებს ცვლილებაზე თანხმობას. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქართველოს ეროვნული კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახოცვიელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება 2-----ის N----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდება არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2-----ს გადაწყვეტილება N----- (იხ.სფ.22).

2.16. 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ----- ო-----ის განცხადება(იხ.სფ.28).

2.17. 2018 წლის 11 ივლისს მ----- ო-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა დამატებითი განცხადება, რომელშიც მითითებულია, რომ არ იხელმძღვანელონ მიღება_ჩაბარების აქტით, იხელმძღვანელონ მხოლოდ მ----- ო-----ის დოკუმენტაციით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-განცხადების მიღების ბრათი(იხ.სფ.189)

-მ----- ო-----ის განცხადება(იხ.სფ.190).

2.18. 2018 წლის 31 ივლისს მ----- ო-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-განცხადების მიღების ბრათი(იხ.სფ.191)

2.19. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს გადაწყვეტილებით N----- (იხ.სფ.243).

2.20. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დადგენილია, რომ რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა: ო----- წარმოადგენს მ-----, ნ----- და ქ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: სამკვიდრო მოწმობა N-----, დამოწმების თარიღი: 1-----, ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.სფ.130).

2.21. ხიდი, რომელსაც იყენებს გ-----ე აშენებულია გ-----ის მიერ ე-----ს ნაკვეთში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მიწისა და უძრავი ქონების სერთიფიცირებული ამგეგმავი/ამზომველის დ-----ის დასკვნა-სიტუაციური ნახაზი(იხ.სფ.40).
- დ-----ის ახსნა-განმარტება(იხ.სას. სხ.ოქმის Cd.დისკი)

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.22. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის 31.1. მუხლის თანახმად, განმარტა, რომ ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი

ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი 2-----ის N----- გადაწყვეტილება რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ და 2-----ს N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. შესაბამისად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმებულიყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლოს მიერ მითითებული იქნა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მესამე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებელ ორგანოს/სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქცია- რეგისტრაცია საკუთრების უფლების. ამავე კანონის მეორე 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით“. ხოლო, ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

სასამართლომ, ამავე კანონის მეოთხე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, განმარტა, რომ საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ ამავე კანონის მერვე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სარეგისტრაციო წარმოება და მისი დაწყება სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ

დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიერ მითითებული იქნა დადგენილ გარემოებაზე, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ზო-----
-----, (წინა ნომერი:-----; ნ-----, ნ-----; ნ-----), მისამართი ბ-----ის რაიონი დაბა-----, სასოფლო-სამეურნე (-----ი) დანიშნულების 2039კვმ. წარმოადგენს გ-----ის საკუთრებას. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:-----.

სასამართლოს მიერ ასევე მითითებული იქნა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 1----- გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება ა-----ის საკრებულოს თავჯდომარესა და ინდივიდუალურ საწარმო ფირმა „-----“ მ-----ო-----ეს შორის, რომლის თანახმად მოიჯარეს გადაეცა გამოსყიდვის უფლებით დაბა ა-----ის საკრებულოსთან არსებული სახაზინო საწარმო „-----ს“ ბალანსზე რიცხული ს-----ო.

სასამართლოს მიერ მითითებული იქნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დადგენილ გარემოებაზე, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----
-----, მისამართი-----ის ქუჩა 4000კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას; შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) მ-----ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----.

სასამართლომ მიუთითა ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----ით, რომლითაც დადგენილია, რომ მ-----ი---ს ძე ო-----ეს საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ეძლევა მასზედ, რომ საკუთრებაში გადაეცა სახაზინო საწარმო (-----ს ს-----ო მდებარე ა-----ა, რ-----ი ქ.. მიწის ფართობი 0.40ჰა. მიწათსარგებლობის პირობების განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადი რეგისტრაციის N----- დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----
-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) წარმოადგენს მ-----ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----

-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექნიურის მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი.

სასამართლო განმარტა, რომ 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- დგინდება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2----- წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

სასამართლომ მიუთითა ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, რომლიც დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კო-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაუზუსტებელი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექნიურის მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1-----წ. სამკვიდრო მოწმობა N-----, სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარეობაზე, რომ მ-----, ქ----- და ნ----- ო-----ემ მიიღეს აწ გარდაცვლილი მამის მ----- ო-----ის სამკვიდრო ქონება, რომელშიც შედის ასევე გარდაცვლილი მისი დედის - მ----- ო-----ის სამკვიდრო ქონების 1/2 ნაწილი, თანაბარწილად.

დადგენილია, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლოს მიერ მითითებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- დადგენილ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“.

სასამართლოს მიერ ყურადღება იქნა გამახვილებული საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს 2-----ს N----- წერილზე, რომლითაც გამოთხოვილი ინფორმაცია სსიპ-სახელმწიფო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან. ვინაიდან თავდაპირველად რეგისტრირებულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჭიროებს ცვლილებაზე თანხმობას.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქართველოს ეროვნული კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება 2-----ის N----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. სარეგისტრაციო წარმოება დასრულდება არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღის ვადაში.

სასამართლომ მიუთითა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებაზე N-----, რომლითაც დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი დაშენობა-ნაგებობების კონტურები და კონფიგურაცია არ შეესაბამებოდა გასხვისებულ უძრავი ქონების საპრივატიზებო მასალებში დაცულ დოკუმენტაციას. ამასთან ეცნობათ, რომ საპრივატიზებო დოკუმენტაციში დაცულ 2----- წლის იჯარის ხელშეკრულებას არ ერთვის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო რაც შეეხება მათ მიერ წარმოდგენილ 1----- წელს გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს, მასში დაფიქსირებულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობები.

დადგენილია, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს გადაწყვეტილებით N-----
----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს წარედგინა მ---
--- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის
ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----
---ის ქ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს მიერ 2-----ს N----- წერილით
გამოთხოვნილი იქნა ინფორმაცია სსიპ-სახელმწიფო საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოდან. ვინაიდან თავდაპირველად რეგისტრირებულია საკუთრების
დამადასტურებელი მოწმობით, ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჭიროებს
ცვლილებაზე თანხმობას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის
„ა“ ქვეპუნქტის და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე
უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და
საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის
პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს საქართველოს ეროვნული კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული
უფლებამოსილების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით
სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო
დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან
დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 2-----ის N----- წერილზე პასუხის
მიღებისთანავე.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ 2----- საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და
მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე
ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ 2-----ს მ----- ო---
-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა დამატებითი
განცხადება, რომელშიც მითითებულია, რომ არ იხელმძღვანელონ
მიღება_ჩაბარების აქტით, იხელმძღვანელონ მხოლოდ მ----- ო-----ის
დოკუმენტაციით.

დადგენილია, რომ 2-----ს მ----- ო-----ემ საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-----ს გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს
2-----ს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია
სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე
მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. და „საჯარო რეესტრის შესახებ“

საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპზე - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება. იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

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

სასამართლომ მიუთითა მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2-----ის N----- გადაწყვეტილება რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ამასთან 2----- წარდგენილი განცხადებით მ----- ო-----ე ითხოვდა არა საკუთრების უფლების/ან ცვლილების რეგისტრაციას, არამედ ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე და განახლებულ ამონაწერში მ----- ო-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია იმა პირობებით, რაც არსებობდა 2-----ის N----- გადაწყვეტილების მიღებამდე: რადგან მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადი რეგისტრაციის N----- დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო)

წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექბიუროს მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი, ხოლო განახლებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დადგენილია, რომ რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კო-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაუზუსტებელი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექბიუროს მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1-----წ. ხოლო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონული ოფისის 2-----ს N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კო-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაზუსტებელი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N----- დარეგისტრირდა მ-----, ნ----- და ქ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: სამკვიდრო მოწმობა N-----, დამოწმების თარიღი: 1-----, ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. აკმაყოფილებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საკუთრების უფლების მოთხოვნებს, ამასთან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონული ოფისმა ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რაც დადსტურდება ამავე სამსახურის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N-----, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე მ----- ო-----ის შემდგომ წარდგენილი განცხადების თაობაზე ამავე სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით.

სასამართლოს მიერ ყურადღება იქნა გამახვილებული იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე გ-----ეს თავის ნაკვეთთან მისავლელი გზა გააჩნია და დავის საგანს არ წარმოადგენს აუცილებელი გზა, უძრავი ქონება გ-----ის მიერ შეძენილია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2-----ს, ამასთან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, რომ იქ გადიოდა ადგილობრივი მნიშვნელობის სატრანსპორტო გზა და იქ არსებობდა ხიდი არ დასტურდება, ასევე აღნიშნული გარემოება არ დაადასტურა მესამე პირად

ჩართულმა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიამ, მოსარჩელემ ვერც ნებართვა წარმოადგინა ხიდისა/გზის მშენებლობის, რომელიც მის მიერვე წარმოდგენილი დასკვნით დადგენილია, რომ ხიდი აშენებულია გ-----ის მიერ ე-----ს ნაკვეთში, რის გამო სასამართლო განმარტავს, რომ არ შეიძლება ისეთი ქმედების(ხიდის აშენება) განხორციელება, რომლითაც შემდეგ მოითხოვა სხვისი, მოცემულ შემთხვევაში მ----- ო-----ის, ნ----- ო-----ის და ქ----- ო-----ის საკუთრების შეზღუდვა, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 19-ე მუხლის თანახმად „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“. ამასთან სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, უძრავი ქონება მისი საკუთრება გახდა 2-----ს, ხოლო ერთ-ერთი გადაწყვეტილება, რომელის ბათილობასაც ითხოვს მოსარჩელე მიღებულია 2-----ს.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა მიწისა და უძრავი ქონების სერთიფიცირებული ამგებმავი/ამზომველის დ-----ის დასკვნა იმ მოცემულობასთან დაკავშირებით, რომ არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კ-----თ ნ----- დაზუსტებული რეგისტრირებული მონაცემები სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული ა-----ის სადაბო საკრებულოს მიერ შედგენილი გენ-გეგმის მიხედვით მანამდე რეგისტრირებულ მონაცემებს, რომელიც ს----- სამუშაოების საფუძველზე იქნა დადგენილი და რეგისტრირებული მონაცემები არ შეესაბამება ფაქტობრივ მდგომარეობას, რადგან აღნიშნული გარემოება არ დასტურდება თვით დასკვნითაც, ამასთან თვით დასკვნაში მითითებულია, რომ „ადგილზე ვინაიდან მყარი წერტილები „თითქმის“ არ იძებნება იურიდიული საზღვარი დადგინდა გზაზე და შენობა ნაგებობის საძირკველზე მიბმის პრინციპით, შესაბამისად დასკვნა არ არის კატეგორიული, არამედ უშვებს ალბათობას.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. 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, რაც სასამართლოს აზრით სახეზე არ არის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიაჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2-----ის N----- გადაწყვეტილება რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონული ოფისის 2018 წლის

06 აგვისტოს N----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობათა მოთხოვნათა დაცვით, სახეზე არ არის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მათი ბათილობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რის გამოც გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება, - მოსარჩელე გ-----ის ადმინისტრაციული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების თაობაზე.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ საქმეზე შეკრიბა ყველა მტკიცებულება, - დამადასტურებელი სარჩელის საფუძვლიანობის და დასაბუთებულობისა, რასაც მისცა არაადექვატური შეფასება, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მოპასუხის მიერ უკანონოდ მხარდაჭერილი მესამე პირების მიერ ადგილი აქვს მოსარჩელისთვის მშენებლობის განხორციელებისთვის მიზანდასახულ, ანგარებითი ხასიათის ხელშეშლას, რის გამოც შესაძლებელი (აუცილებელი) იყო სასამართლოს საქმე, საქართველოს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის შესაბამისად, დაენაწევრებია სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებად, - რამდენადაც მესამე პირების (მ-----, ნ-----, ქ----- ო-----ების) მხრიდან აშკარაა მოსარჩელისათვის უფლების განხორციელებითვის ანგარებითი წინააღმდეგობის გაწევა. მოპასუხის მხარდაჭერილი მესამე პირების (მ-----, ნ-----, ქ----- ო-----ების) მიერ სადავო მიწის ფართის "დაკანონება" მოხდა მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების შეძენისა და საკომუნიკაციო ხიდის აგების შემდეგ, რითაც მოსარჩელე მხარე აღმოჩნდა გამოუვალ მდგომარეობაში, - სამშენებლო მასალების მიზიდვის შემდეგ განხორციელება შეძენილ მიწის ფართზე სამშენებლო სამუშაოები (ანუ, ზემოხსენებული მესამე პირები იმყოფებოდნენ მოლოდინის რეჟიმში, რათა მოსარჩელისთვის შეექმნათ მშენებლობის განხორციელებაში ანგარებითი ხელშეშლა). მოპასუხე მხარისთვის წარმოუდგენელი იყო და არ შეეძლო გაეთვალისწინებია, აღნიშნული, სამართლებრივად ანბანური ჭეშმარიტება, რაზედაც პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის წარდგენილი იყო ყველა მტკიცებულება და, იგი არ იქნებოდა შეფასებული და გათვალისწინებული.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

4.1. 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.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5. ფაქტობრივი დასაბუთება

5.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ეთანხმება და სრულად იზიარებს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

სამართლებრივი დასაბუთება

6.1. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და,

პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

6.2. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. პალატა მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს, რომ

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მესამე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებელ ორგანოს/სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქცია-რეგისტრაცია საკუთრების უფლების. ამავე კანონის მეორე 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით“. ხოლო, ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება და მისი დაწყება სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ზო-
-----, (წინა ნომერი:-----; 6-----

-, 6-----; 6-----), მისამართი ბ-----ის რაიონი დაბა-----, სასოფლო-სამეურნეო (-----ი) დანიშნულების 2039კვმ. წარმოადგენს გ-----ის საკუთრებას. უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:-----.

დადგენილია, რომ 1----- გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება ა-----ის საკრებულოს თავჯდომარესა და ინდივიდუალურ საწარმო ფირმა „-----“ მ-----ო-----ეს შორის, რომლის თანახმად მოიჯარეს გადაეცა გამოსყიდვის უფლებით დაბა ა-----ის საკრებულოსთან არსებული სახაზინო საწარმო „-----ს“ ბალანსზე რიცხული ს-----ო.

დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----, მისამართი-----ის ქუჩა 4000კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას; შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) მ-----ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----.

დადგენილია ისიც, რომ ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----ით, რომლითაც დადგენილია, რომ მ-----ი-----ს ძე მ-----ეს საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ეძლევა მასზედ, რომ საკუთრებაში გადაეცა სახაზინო საწარმო (-----ს ს-----ო მდებარე ა-----ა, რ-----ი ქ.. მიწის ფართობი 0.40ჰა. მიწათსარგებლობის პირობების განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

უდავოა, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადი რეგისტრაციის N----- უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) წარმოადგენს მ-----ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექნიურის მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი.

დადგენილია, რომ 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ-----ო-----ემ და მოითხოვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- დგინდება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2----- წარედგინა მ-----ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის

შესაბამისად დარეგისტრირდა უფლება უძრავ ნივთზე.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კო-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაუზუსტებელი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექნიურის მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1-----წ. სამკვიდრო მოწმობა N-----, სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარეობაზე, რომ მ-----, ქ----- და ნ----- ო-----ემ მიიღეს აწ გარდაცვლილი მამის მ----- ო-----ის სამკვიდრო ქონება, რომელშიც შედის ასევე გარდაცვლილი მისი დედის - მ----- ო-----ის სამკვიდრო ქონების 1/2 ნაწილი, თანაბარწილად.

დადგენილია, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს 2-----ს N----- წერილით გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სსიპ-სახელმწიფო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან. ვინაიდან თავდაპირველად რეგისტრირებულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჭიროებს ცვლილებაზე თანხმობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შენობა-ნაგებობების კონტურები და კონფიგურაცია არ

შეესაბამებოდა გასხვისებულ უძრავი ქონების საპრივატიზებო მასალებში დაცულ დოკუმენტაციას. ამასთან ეცნობათ, რომ საპრივატიზებო დოკუმენტაციში დაცულ 2----- წლის იჯარის ხელშეკრულებას არ ერთვის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო რაც შეეხება მათ მიერ წარმოდგენილ 1----- წელს გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს, მასში დაფიქსირებულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობები.

დადგენილია, რომ 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს გადაწყვეტილებით N----- დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს 2-----ს წარედგინა მ----- ო-----ის განცხადება, სადაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბ-----ის რაიონი-----ის ქუჩა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს მიერ 2-----ს N----- წერილით გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სსიპ-სახელმწიფო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან. ვინაიდან თავდაპირველად რეგისტრირებულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, ქონების ეროვნული სააგენტოდან საჭიროებს ცვლილებაზე თანხმობას.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქართველოს ეროვნული კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 2-----ის N----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

დადგენილია, რომ 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მდებარე ბ-----ი რაიონი, ა-----ა, ყ-----ის ქუჩა. 2-----ს მ----- ო-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა დამატებითი განცხადება, რომელშიც მითითებულია, რომ არ იხელმძღვანელონ მიღება-ჩაბარების აქტით, იხელმძღვანელონ მხოლოდ მ----- ო-----ის დოკუმენტაციით. 2-----ს მ----- ო-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპზე - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება. იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

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

სასამართლომ მიუთითა მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2-----ის N----- გადაწყვეტილება რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ აკმაყოფილებდა კანონმდებლობის მოთხოვნებს, ამასთან 2----- წარდგენილი განცხადებით მ----- ო-----ე ითხოვდა არა საკუთრების უფლების/ან ცვლილების რეგისტრაციას, არამედ ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე და განახლებულ ამონაწერში მ----- ო-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია იმა პირობებით, რაც არსებობდა 2-----ის N----- გადაწყვეტილების მიღებამდე: რადგან მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადი რეგისტრაციის N----- დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კ-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექნიურის მიერ გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი, ხოლო განახლებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ დადგენილია, რომ რომ უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კო-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაუზუსტებელი) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა (ს-----ო) წარმოადგენს მ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. ბ-----ის ტექნიურის მიერ

გაცემული 1-----წ. ტექპასპორტი. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1-----წ. ხოლო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონული ოფისის 2-----ს N----- გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავი ქონება, რომლის სარეგისტრაციო მონაცემებია ბ-----ის რაიონი კო-----, მისამართი-----ის ქუჩა 2100კვმ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი და შენობა-ნაგებობა: ობიექტი N----- დარეგისტრირდა მ-----, ნ----- და ქ----- ო-----ის საკუთრებას. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: სამკვიდრო მოწმობა N-----, დამოწმების თარიღი: 1-----, ბ-----ის რაიონის ქონების მართვის სამმართველოს 1-----ს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N-----. აკმაყოფილებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საკუთრების უფლების მოთხოვნებს, ამასთან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ს-----ის რეგიონული ოფისმა ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რაც დადსტურდება ამავე სამსახურის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის გადაწყვეტილებით N-----, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ასევე მ----- ო-----ის შემდგომ წარდგენილი განცხადების თაობაზე ამავე სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით.

საყურადღებოა, რომ გ-----ეს თავის ნაკვეთთან მისავლელი გზა გააჩნია და დავის საგანს არ წარმოადგენს აუცილებელი გზა, უძრავი ქონება გ-----ის მიერ შეძენილია ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2-----ს, ამასთან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, რომ იქ გადიოდა ადგილობრივი მნიშვნელობის სატრანსპორტო გზა და იქ არსებობდა ხიდი არ დასტურდება, ასევე აღნიშნული გარემოება არ დაადასტურა მესამე პირად ჩართულმა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიამ, მოსარჩელემ ვერც ნებართვა წარმოადგინა ხიდისა/გზის მშენებლობის, რომელიც მის მიერვე წარმოდგენილი დასკვნით დადგენილია, რომ ხიდი აშენებულია გ-----ის მიერ ე-----ს ნაკვეთში, რის გამო სასამართლო განმარტავს, რომ არ შეიძლება ისეთი ქმედების(ხიდის აშენება) განხორციელება, რომლითაც შემდეგ მოითხოვა სხვისი, მოცემულ შემთხვევაში მ----- ო-----ის, ნ----- ო-----ის და ქ----- ო-----ის საკუთრების შეზღუდვა, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 19-ე მუხლის თანახმად „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“. ამასთან სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, უძრავი ქონება მისი საკუთრება გახდა 2-----ს, ხოლო ერთ-ერთი გადაწყვეტილება, რომელის ბათილობასაც ითხოვს მოსარჩელე მიღებულია 2-----ს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი და

მეორე ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. 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, რაც სასამართლოს აზრით სახეზე არ არის.

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

8. საპროცესო ხარჯები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 დაკმაყოფილებაზეც მას უარი ეთქვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა