

საქმე № 150310016001575519

საქმე №3ზ/1194-17



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

19 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მესამე პირი) - გ----- ა-----ი

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელები) - ა----- ს-----ი, გ----ე ს-----ი (ე----
-ა ს-----ის უფლებამონაცვლები)**

წარმომადგენელი - ე-----

**თავდაპირველი მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი**

წარმომადგენელი - თ-----

**მესამე პირები - ა----- ა-----ი, ნ----- ა-----ი, ს----- ა-----ი, ს----- ა-----
-----ი, ს-----კ ა-----ი**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალქალაქის რაიონული
სასამართლოს 2017 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება**

|| ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

2. მოწინააღმდეგე მხარის, თავდაპირველი მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია

2.1. მოწინააღმდეგე მხარის ა----- ს-----ისა და გ----ე ს-----ის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს და გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება მოითხოვა.

2.2. თავდაპირველი მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელი დაეთანხმა სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნებს.

2.3. მესამე პირებს - ა----- ა-----ს, ნ----- ა-----ს, ს----- ა-----ს, ს----- ა-----სა და ს-----კ ა-----ს სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით წერილობითი პოზიცია არ წარმოუდგენიათ.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით ე-----ა ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 1-----ს №8----- და 2013 წლის 2-----ის №8----- გადაწყვეტილებები ქ. ნ-----აში, კ. მ----- ქ. №1--ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 80 კვ.მ გადაფარვის ნაწილში და დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულ ოფისს გადაფარვის ნაწილში საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის გზით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

201- წლის 2-----ს სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ე-----ა ს-----მა მემკვიდრეობით მიიღო 1----- წელს გარდაცვლილი თავისი მეუღლის - ა----- ს-----ის სამკვიდრო ქონება.

ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, მოსარჩელე ე-----ა ს-----ის აწ გარდაცვლილ მეუღლეს - ა---- ს-----ს ქ. ნ-----აში, კ----- მ----- ქ. N1---- ფაქტობრივ მფლობელობაში გააჩნდა 1152 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით.

ახალქალაქის რეგიონულ არქივში დაცული ნ-----ის (ყოფილი ბ-----) 1---- წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, ქ. ნ-----ა, კ. მ----- ქ. N1---- კომლის უფროსად ფიქსირდება ა---- ს-----ი, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1--- წელს; საერთო სასარგებლო ფართობი - 110 კვმ, მათ შორის, საცხოვრებელი - 60 კვმ, სულ მიწა 0.05 ჰა, მათ შორის განაშენიანება - 0.02 ჰა, თავლა აშენებულია 1--- წელს, ხოლო 2----- წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით ქ. ნ-----ა, კ. მ----- ქ. N1---- კომლის უფროსად ფიქსირდება ა---- ს-----ი, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1--- წელს; საერთო სასარგებლო ფართობი - 110 კვმ, მათ შორის, საცხოვრებელი - 60 კვმ, 1----- წლების საკომლო წიგნში ა---- ს-----ის კომლი არ ფიქსირდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიწის ნაკვეთისა და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, 1988 წლის ინვენტარიზაციის მიხედვით მესამე პირის ე---- ა----- ის აწ გარდაცვლილ მეუღლეს - ს----- ა-----ს ქ. ნ-----აში, კ----- მ----- ქ. N1-- — უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე მფლობელობაში გააჩნდა 1084 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საერთო სასარგებლო ფართობით 219,48 კვ.მ., მათ შორის, საცხოვრებელი - 103,4 კვ.მ.

ნ-----ის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 2-----ს დადგენილებით დამტკიცდა საქალაქო გამგეობის 1998 წლის 1- ნოემბრის N- გადაწყვეტილება ნ-----ის რაიონის კოლმეურნეობის-კომპლექსის მცხოვრებთათვის მიწის რეფორმის შედეგად მიწის ნაკვეთების გამოყოფის თაობაზე. ნ-----ის რაიონის ქ.ნ-----ის მცხოვრებთა სიის მიხედვით, N7-- სიითი ნომრით ე---- ა-----ს რეფორმამდე აკინძული წიგნით ჰქონდა 0,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო ფაქტობრივად ჰქონდა 0,10 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. რეფორმის შემდეგ მას დამატებით გამოეყო 0,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 1-----ს N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ე---- ა-----ის მოთხოვნა და უძრავ ქონებაზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ნ-----აში, კ----- მ----- - ქ. N1-, დაზუსტებული ფართობით 700 კვ.მ, ზონა - ნ-----ა, კოდი 65;

სექტორი - ქ. ნ-----ა, კოდი 12; კვარტალი - 32; ნაკვეთი - 245, დარეგისტრირდა ე--- ა-----ის საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, გარდაცვალების მოწმობა N6-----, ცნობა-დახასიათება და საინვენტარიზაციო გეგმა Nთ-----, 2-----წ. ნ-----ის რაიონის გამგეობის სხდომის დადგენილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ე--- ა-----ის მოთხოვნა და უძრავ ქონებაზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. ნ-----აში, კ----- მ----- ქ. N1-, დაზუსტებული ფართობით 700 კვ.მ, ზონა - ნ-----ა, კოდი 65; სექტორი - ქ. ნ-----ა, კოდი 12; კვარტალი - 32; ნაკვეთი - 245) რეგისტრირებულ უფლებაში მოხდა ცვლილება, კერძოდ, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ა----- ა-----ის, გ-----იკ ა-----ის, ე--- ა-----ის, ნ----- ა-----ის, ს----- ა-----ის, ს----- ა-----ისა და ს-----კ ა-----ის საკუთრების უფლება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, გარდაცვალების მოწმობა N6-----, საარქივო ცნობა NA----- კომლის შემადგენლობის შესახებ, ცნობა-დახასიათება და საინვენტარიზაციო გეგმა Nთ-----, 2-----წ. ნ-----ის რაიონის გამგეობის სხდომის დადგენილება.

2013 წლის 1-----ს გარდაიცვალა ე--- ა-----ი. ე--- ა-----ის დანაშთ ქონებაზე სამკვიდროს მიღების თაობაზე განცხადებები ნოტარიუსთან შეტანილი აქვთ ნ-----ი ა-----ს (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი - 1-----წ.) და გ----- ა-----ს (განცხადების რეგისტრაციის თარიღი - 1-----წ.). 2017 წლის 1-----ს მდგომარეობით ე--- ა-----ის დანაშთ ქონებაზე სამკვიდრო მოწმობა გაცემული არ ყოფილა.

201- წლის 2-----სს ე---ა ს-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ნ-----აში, კ----- მ----- ქ. N--.

201- წლის 4-----სს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის N8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო

მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდი 6----- (ე---- ა-----ის ოჯახი). შესაბამისად, განმცხადებელს მიეთითა წარედგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციო სამსახურის 201- წლის 4-----ს N8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ე----ა ს-----ის განცხადების გამო, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში განმცხადებლის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ე----ა ს-----ის მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ მიწის ნაკვეთსა და მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არის გადაფარვა 80 კვ.მ. ნაწილში.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, 96-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მესამე პუნქტზე და აღნიშნა, განსახილველ შემთხვევაში მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტაციით დასტურდება ე----ა ს-----ის აწ გარდაცვლილი მეუღლის - ა--ს ს-----ის საკუთრების უფლება ქ.ნ-----ში, კ----- მ----- ქ.N1---- მდებარე მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობებზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. ამავე კოდექსის 1514-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების

საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

მოსარჩელის მითითებით, მესამე პირების საკუთრებაში მოექცა მისი ეზოს ნაწილი, რომელსაც ადრიდანვე თვითონ ფლობდნენ და სარგებლობდნენ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მესამე პირების საკუთრებაში სადავო რეგისტრაციით აღირიცხა მიწის ის ნაკვეთი, რომელზეც უტყუარად და სრულყოფილად გასარკვევი მოსარჩელისა და მესამე პირთა (ან სხვა პირთა) საკუთრების უფლება. სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მესამე პირების მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია უპირობოდ ქმნიდა თუ არა საკუთრების უფლების მათ სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს იმ პა----ეტრებითა და საზღვრებით, რაც მათ მიერ იქნა მოთხოვნილი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე

ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებულია ამონაწერი საკომლო წიგნებიდან, რაც ე-----ა ს-----ს გააჩნდა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ე-----ა ს-----ის მიერ საქმეში წარმოდგენილ ახალქალაქის არქივის 0----- წლის №A----- საარქივო ცნობაზე, რომლის საფუძველზეც ე-----ა ს-----ის მეუღლის კომლის სახელზე ირიცხება მიწის ნაკვეთი, თუმცა არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105.2 მუხლის თანახმად კი, 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 მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა და

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზი ცხადყოფს განსახილველი საქმისადმი ე-----ა ს-----ის კანონიერი ინტერესის არსებობას. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქ ჰქონია. აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე და აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს, ისევე როგორც მესამე პირებს, უფლების დამდგენი დოკუმენტის - საკომლო წიგნის ჩანაწერების და ტექნიკური პასპორტის მიხედვით საკუთრების უფლება გააჩნიათ უძრავ ქონებაზე, თუმცა აღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტებით უძრავი ქონების ზუსტი კოორდინატები არ დგინდება. მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ უძრავი ქონების მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა მხოლოდ ამ პირთა მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით და მხოლოდ მათ მითითებაზე დაყრდნობით მაშინ, როდესაც მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის, კოორდინატების შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტს არ ეყრდნობოდა. მესამე პირების მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მართალია, ფორმალურად ქმნიდა უძრავი ქონების მათ სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა საკომლო წიგნის ჩანაწერსა და ტექნიკურ პასპორტში მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კოორდინატები მითითებული არ იყო. ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მათი ერთობლივი შეფასების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციისა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

მარეგისტრირებელ ორგანოს ზუსტად უნდა განესაზღვრა მესამე პირების საკუთრების ადგილმდებარეობა, კოორდინატები, კონფიგურაცია და საზღვრები, რომლის მეშვეობითაც გამოირიცხებოდა სხვა პირთა უფლებების შელახვა. ამასთან, ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს ადმინისტრაციული წარმოების დროს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია უნდა შეედარებინა ტექნიკურს არქივში დაცულ დოკუმენტაციასა და რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებთან; დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდეზი, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა და განესაზღვრა მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები. ამ მხრივ სასამართლომ გაითვალისწინა დადგენილი სასამართლო პრაქტიკა და მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის Nბს-367-363(კ-12) და 2015 წლის 8 ოქტომბრის Nბს-259-255(კ-15) გადაწყვეტილებებზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სადავო უძრავ ქონებაზე მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, ჩართოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირი, მისცეს მათ აზრის გამოთქმის საშუალება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

4.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლოს 201- წლის 26 დეკემბრის სხდომაზე აღნიშნა სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობის შესახებ, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი თავდაპირველად აპელანტის დედის - ე--- ა-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა და შემდეგ მოხდა მისი ხელმოწერის გაყალბება. სასამართლომ არ გაიზიარა აღნიშნული ფაქტი და არ მიიჩნია მნიშვნელოვნად.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, 2012 წლის 1-----ს გადაწყვეტილება N8--- ----- საჯარო რეესტრმა მიიღო აპელანტის დედის ნამდვილი ხელმოწერის საფუძველზე, ხოლო 2013 წლის 2-----ის გადაწყვეტილება N8----- - გაყალბებული ხელმოწერის საფუძველზე. ე--- ა-----ის ხელმოწერები გადაგზავნილია ექსპერტიზაზე და ექვემდებარება ექსპერტის მიერ განხილვას.

აპელანტი მიუთითებს მოპასუხის - სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის პოზიციაზე, რომელმაც განმარტა, რომ რეგისტრაციები განხორციელებული იყო კანონიერად. ამასთან, ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფონდის ტექნიკური პასპორტებიდან ირკვევა, რომ რეესტრის ნომერი, რომელიც წარმოადგენს ქ. ნ-----აში, კ----- მ----- ქ. N1--ში მდებარე უძრავ ქონებას და რომლის თანამესაკუთრედაც ითვლება აპელანტი, არის 206. ხოლო, ნ-----აში, კ-----მ----- ქ. 1---- მდებარე უძრავი ნივთის ნომერი არის - 207. შესაბამისად, ჯერ იყო შედგენილი პირველი უძრავი ქონების ნახაზი, ხოლო მეორე გაფორმდა შემდეგ. ამრიგად, შეუძლებელია N206 არ იყოს სწორი.

აღნიშნული ტექნიკური პასპორტების თანდართული დოკუმენტები კი სასამართლოს არ შეუსწავლია და შეუფასებია.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები და მტკიცებულებები. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ ეფუძნება საქმეზე ობიექტური და მიუკერძოებელი შესწავლის შედეგად დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი. აპელანტი მიუთითებს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილსა და 96-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილზე. აპელანტი თვლის, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული N8----- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების ე--- ა-----ის სახელზე აღრიცხვის შესახებ კანონიერია, ხოლო N8----- გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონს და აღნიშნულთან დაკავშირებით მიმდინარეობს გამოძიება ე--- ა-----ის ხელმოწერის შესაძლო გაყალბების ფაქტზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ითხოვს.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

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

სააპელაციო პალატა, საქართველოს მთავარი პროკურატურის 2014 წლის 2-----ს N1----- წერილის შესაბამისად, დადგენილად მიიჩნევს, რომ შსს ნ-----ის რაიონული საამმართველოს წარმოებაში არსებულ სისხლის სამართლის საქმეზე, ყალბი დოკუმენტის გამოყენების ფაქტზე, დაიკითხნენ მოწმეები, მათ შორის, გ----- ა-----ი. საჯარო რეესტრის ნ-----ის სამსახურიდან გამოთხოვილი იქნა შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომლის საფუძველზეც გადაწყდება კალიგრაფიული ექსპერტიზის დანიშვნის საკითხი. სისხლისსამართლებრივი დევნა კონკრეტული პირის მიმართ დაწყებული არ არის. მიმდინარეობს გამოძიება.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელისა და მესამე პირების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთა ზედდების საკითხი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი

შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და ა---- ატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მითითებული კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

აღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის როლი და მნიშვნელობა საკუთრების უფლების წარმოშობისა და ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნების კუთხით ძალიან დიდია. მან უნდა უზრუნველყოს საქმიანობის კანონით დადგენილი ყველა დანაწესის ზედმიწევნით დაცვით განხორციელება, ვინაიდან „საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, ა----ედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ხშირ შემთხვევაში ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სამოქალაქო ბრუნვა სტაბილურობასთან ერთად სათანადო სიმარტივით უნდა გამოირჩეოდეს. ამიტომ მნიშვნელოვანია, ბრუნვა არ შეფერხდეს ზედმეტი ტრანზაქციული ხარჯებითა და არაგონივრული დაყოვნებებით. წინააღმდეგ შემთხვევაში საფრთხე შეექმნება უძრავი ქონების ეფექტიანად განკარგვას. სახელმწიფომ თავი უნდა შეიკავოს საკუთრების უფლებით სარგებლობასა და განკარგვაზე ზედმეტი ბარიერების შემოღებისგან.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნ----- საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

შესაბამისად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს კანონიერებისა და ყველა ფაქტობრივი გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების პრინციპების დაცვით, მხოლოდ ასე შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნას საკუთრების უფლების დაცვა. მით უფრო, რომ საქართველოს კონსტიტუციის (სადავო პერიოდში მოქმედი) 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით. საკუთრების უფლება ვლინდება პირის უფლებაში, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირის სახელზე კონკრეტული უძრავი ქონების რეგისტრაცია უკვე წარმოშობს საკუთრების უფლების დაცვისა და პატივისცემის ვალდებულებას და საკითხს არ ცვლის ის ფაქტი, რეგისტრაცია მოხდა დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი მონაცემებით. ამასთანავე, საკუთრების უფლებით დაცულია იმ პირთა უფლებაც, რომელთაც კანონით მინიჭებული შესაძლებლობის ფარგლებში წარმოექმნებათ უფლება კონკრეტულ ქონებაზე, თუნდაც ჯერ კიდევ არ იყოს დაცული საკუთრების უფლების წარმოშობის მხოლოდ ფორმალური პროცედურები. აღნიშნული კი გამორიცხავს კონკრეტული პირის საკუთრებაში არსებულ ობიექტზე საკუთრების უფლების ორი პარალელური რეგისტრაციის არსებობას.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავოა სწორედ მიწის ნაკვეთთა ნაწილის გადაფარვის საკითხი. ამასთან, როგორც მოსარჩელე მხარეს, ისე მესამე პირს გააჩნიათ უფლების დამდგენი დოკუმენტები. კერძოდ, ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, ე---ა ს-----ის მეუღლეს - ა---- ს-----ს ქ. ნ-----ში, კ----- მ----- ქ. N1--- ფაქტობრივ მფლობელობაში გააჩნდა 1152 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. ახალქალაქის რეგიონულ არქივში დაცული ნ-----ის (ყოფილი ბ-----) 1----- წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, ქ. ნ-----ა, კ. მ----- ქ. N1--- კომლის უფროსად ფიქსირდება ა---- ს-----ი, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1--- წელს; საერთო სასარგებლო ფართობი - 110 კვმ, მათ შორის, საცხოვრებელი - 60 კვმ, სულ მიწა 0.05 ჰა, მათ შორის განაშენიანება - 0.02 ჰა, თავლა აშენებულია 1--- წელს. 2----- წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით ქ. ნ-----ა, კ. მ----- ქ. N1--- კომლის უფროსად ფიქსირდება ა---- ს-----ი, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აშენებული 1--- წელს; საერთო სასარგებლო ფართობი - 110 კვმ, მათ შორის, საცხოვრებელი - 60 კვმ. 1----- წლების საკომლო წიგნში ა---- ს-----ის კომლი არ ფიქსირდება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნ-----ის

სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიწის ნაკვეთისა და მასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, 1988 წლის ინვენტარიზაციის მიხედვით, ე--- ა-----ის მეუღლეს - ს----- ა-----ს ქ. ნ-----აში, კ----- მ----- ქ. N1---- უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე მფლობელობაში გააჩნდა 1084 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საერთო სასარგებლო ფართობით 219,48 კვ.მ., მათ შორის, საცხოვრებელი - 103,4 კვ.მ. ნ-----ის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 2-----ს დადგენილებით დამტკიცდა საქალაქო გამგეობის 1998 წლის 1- ნოემბრის N- გადაწყვეტილება ნ-----ის რაიონის კოლმეურნეობის-კომპლექსის მცხოვრებთათვის მიწის რეფორმის შედეგად მიწის ნაკვეთების გამოყოფის თაობაზე. ნ-----ის რაიონის ქ.ნ-----ის მცხოვრებთა სიის მიხედვით, N7-- სიითი ნომრით ე--- ა-----ს რეფორმამდე აკინძული წიგნით ჰქონდა 0,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო ფაქტობრივად ჰქონდა 0,10 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. რეფორმის შემდეგ მას დამატებით გამოეყო 0,25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

შესაბამისად, ვინაიდან მხარეებს გააჩნიათ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, საკითხის სწორად გადაწყვეტისთვის აუცილებელია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ზუსტად მოახდინოს იმ ქონების იდენტიფიკაცია, რომელიც კონკრეტული უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე კონკრეტულ პირს ეკუთვნის. მხოლოდ ასე არის შესაძლებელი ორივე მხარის ინტერესთა დაცვა, საკუთრების უფლების ხელყოფის აღმოფხვრა და მიწის ნაკვეთთა ზედდების გამორიცხვა. სააპელაციო პალატა განმარტავს, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა საარეგისტრაციო სამსახური პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სწორედ ამიტომ, ვინაიდან მოსარჩელეს, ისევე როგორც მესამე პირებს, უფლების დამდგენი დოკუმენტის - საკომლო წიგნის ჩანაწერების და ტექნიკური პასპორტის მიხედვით საკუთრების უფლება გააჩნიათ უძრავ ქონებაზე, თუმცა აღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტებით უძრავი ქონების ზუსტი კოორდინატები არ დგინდება, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მათი ერთობლივი შეფასების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციისა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ. მარეგისტრირებელ ორგანოს ზუსტად უნდა განესაზღვრა მესამე პირების საკუთრების ადგილმდებარეობა, კოორდინატები, კონფიგურაცია და საზღვრები, რომლის მეშვეობითაც გამოირიცხებოდა სხვა პირთა უფლებების შელახვა. ამასთან, ნ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს ადმინისტრაციული წარმოების დროს

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია უნდა შეედარებინა ტექნიურის არქივში დაცულ დოკუმენტაციასა და რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებთან; დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა და განესაზღვრა მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მოწმობს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარღვეულია კანონმდებლობის იმპერატიული მოთხოვნები. კერძოდ, რეგისტრაციის განხორციელებისას დადგენილი და შესწავლილი არ ყოფილა სადავო მიწის ნაკვეთების მიმართ სხვა პირთა საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი.

რაც შეეხება აპელანტის მითითებას სისხლის სამართლის საქმის გამოძიების მიმდინარეობასთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოცემული საქმის გამოძიების მიმდინარეობა ხელს არ უშლის სასამართლოს შეამოწმოს და გააუქმოს კანონის დარღვევით გამოცემული აქტები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 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. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიყენოს კანონით მისთვის მინიჭებული ყველა შესაძლებლობა, რათა სრულყოფილად დაადგინოს და შეისწავლოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე

ყველა გარემოება. მხოლოდ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების სრულად შესწავლისა და დადგენის შემდეგ არის შესაძლებელი კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება. სწორედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი რესურსი და ვალდებულება, რეგისტრაციის განხორციელებამდე მოახდინოს უძრავი ქონების იდენტიფიცირება და ურთიერთშედარება, რათა გამოირიცხოს ნივთზე ორი რეგისტრაციის პარალელური არსებობა ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციით სხვა პირის კანონით დაცული უფლების ხელყოფა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილით განსაზღვრული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. სწორედ ამიტომ სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გადაწყვიტა სადავო საკითხი მითითებული ნორმის საფუძველზე და სწორად აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო უძრავ ქონებაზე მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე სათანადო წესით უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

აპელანტი გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. გ----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ახალქალაქის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

მანანა ჩოხელი

