



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

18 ივნისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ლ--- ქ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი

მესამე პირები - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, მ----- დ-----, თ----- ც-----
-----ი, გ----- დ-----ე

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 19 თებერვალს ლ--- ქ-----ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა: **უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 24 იანვრის N8-----07 და 2017 წლის 31 იანვრის N8-----08 გადაწყვეტილებების, უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 დეკემბრის N8-----03 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 29 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 იანვრის N3---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.**

მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაავალდებულება, _ მისი (ლ--- ქ-----ის) განცხადების საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განახორციელოს ამბროლაურის რაიონი სოფელ თ-----ში მდებარე 19 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 8-----ა) ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტებული სარჩელი);

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2007 წელს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელე ლ--- ქ-----ემ შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი 19 800,00 კვ.მ. ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში, რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდით - 8-----ა. საჯარო რეესტრში დაცულია ასევე საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა, დამოწმებული მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სახელმწიფო რეგისტრატორის მიერ.

2017 წლის აგვისტოში მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, რეგისტრირებულ მონაცემებში (ს/კ 8-----ა) ცვლილების რეგისტრაცია, რისთვისაც მან წარადგინა საჭირო დოკუმენტაცია, მათ შორის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ელექტრონული ვერსია). 2017 წლის 29 აგვისტოს შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება დამატებითი დოკუმენტაციის მოსაძიებლად, რისთვისაც საჭირო იყო ერთვანი ვადა. 2018 წლის 10 ოქტომბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომელშიც საჯარო რეესტრმა მიუთითა, რომ უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. ასევე მიუთითა, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება N 8-----, N 8----- და N8----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან.

სარეგისტრაციო წარმოებისას ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება და დადგინდა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვითი ნახაზი სადავო მიწის ნაკვეთზე, კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იყო იდენტური უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა.

რაც შეეხება ზედდებას, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის გ--- დ-----ეს, რომელმაც აღნიშნული ფართი 2017 წლის 31 იანვარს დაირეგისტრირა, თუმცა მანამდე, საჯარო რეესტრმა მას სარეგისტრაციო წარმოება შეუჩერა, იმის გამო, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ამის შემდეგ, გ--- დ-----ემ ლ--- ქ-----ის მიწის ნაკვეთის ხარჯზე დააკორექტირა ნახაზი და წარადგინა საჯარო რეესტრში, რის შემდეგაც განხორციელდა მის სახელზე 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიც გ--- დ-----ის საკუთრებაა, რომელიც მან დაირეგისტრირა 2017 წლის 24 იანვარს, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოებისას აღმოჩნდა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი, წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით ზედდებაში იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, ამ შემთხვევაშიც, გ--- დ-----ის ნახაზის კორექტირება მოხდა ლ--- ქ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ხარჯზე. N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1985 კვმ მიწის ნაკვეთი თ----- ც-----ის საკუთრებაა, რომელიც საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2015 წლის 28 დეკემბერს N8-----, N8----- და N8----- მიწის ნაკვეთების გაერთიანების საფუძველზე. თ----- ც-----მა მოახდინა თავისი მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, საჯარო რეესტრში წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელშიც

შედის ლ--- ქ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი. მართალია, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სრულდება დამკვეთის მიერ მითითებული მონაცემების საფუძველზე, მაგრამ საჯარო რეესტრი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოიკვლიოს, ხომ არ ილახება სხვა პირის საკუთრების უფლება. მოსარჩელის საკუთრება შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, ასევე, საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის სიტუაციური ნახაზიც არის დაცული, რითაც დგინდება ფართის ადგილმდებარეობა, უფრო მეტიც, 2018 წლის 15 თებერვალს ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება და დადგინდა დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 10 წლის წინ ჩაბარდა მას, რომელიც შემოსახლვრულია უწყვეტი ხაზით და წარმოადგენდა ტერიტორიულ მთლიანობას, იგი უნაკლო იყო, როგორც ნივთობრივად, ასევე უფლებრივად, მასზე არსებული გადაფარვები არის უკანონო. მითუმეტეს, რომ სადავო რეგისტრაციები განხორციელებულია მას შემდეგ, როცა მოსარჩელის საკუთრების უფლება უკვე იყო რეგისტრირებული. როდესაც სააგენტოში აქტიურად მიმდინარეობდა სარეგისტრაციო წარმოება, მოპასუხის მხრიდან, ხდებოდა ყოვლად უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი მიმოწერები მოსარჩელესთან, კერძოდ, დროის გაჭიანურების მიზნით, განხორციელდა მთელი რიგი საქმისათვის უმნიშვნელო გადაწყვეტილებების მიღება საქმის წარმოების მიმდინარეობაზე, შეჩერებაზე, განახლებაზე და ა.შ. ამის პარალელურად კი ხდებოდა სადავო მიწის ნაკვეთების გადაფორმება სხვა პირებზე, კერძოდ, გ---- დ-----მ ორივე მიწის ნაკვეთი ფორმალურად გააჩუქა მ----- დ-----ზე, ხოლო გ-- - ქ-----ემ - თ----- ც-----ზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 თებერვლის განჩინებით ლ--- ქ-----ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმული იქნა მ----- დ-----ე და თ----- ც-----ი, ხოლო პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2018 წლის 04 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

მოპასუხე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა, წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო აქტები არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს, არ იყო დარღვეული მათი მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

მესამე პირმა, თ----- ც-----მა სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის გაუქმება არსებით გავლენას მოახდენს მის კანონიერ უფლებასა და ინტერესზე. ამავდროულად არ არსებობს აღნიშნული აქტის გაუქმების წინაპირობა, ვინაიდან გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად.

მესამე პირმა, მ----- დ-----ემ სარჩელი არ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არის უკანონო და დაუსაბუთებელი. საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მისი

მეუღლის გ---- დ-----ის მხრიდან განხორციელდა ყველა საჭირო დოკუმენტის და პროცედურის საფუძველზე, შესაბამისად, მესაკუთრემ საჩუქრის სახით გადასცა მას ქონება და დღეისათვის ის არის უძრავი ქონების მესაკუთრე. მოსარჩელის მითითება, რომ გ---- დ-----ის სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოება შეჩერდა, _ არ ნიშნავს უკანონოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ვინაიდან წარმოების შეჩერება სწორედ გარემოებების სათანადო შესწავლას და გამოკვლევას ისახავდა მიზნად. საკადასტრო **აზომვითი ნახაზი მართლაც არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის მონაცემებს და საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში, თუმცა აქ მნიშვნელოვანია არა მოსარჩელის თავისებური შეფასება, არამედ ის ფაქტი, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი განლაგდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ტერიტორია და არა ვინმე ფიზიკური პირის საკუთრება**, შესაბამისად, სახელმწიფომ – ეკონომიკის სამინისტრომ მოგვიანებით, უძრავი ქონება გადასცა ადგილობრივ თვითმმართველობას, რომლის კორექტირება მოხდა და მისი საკუთრება ამოირიცხა სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან, რასაც სწორედ, სარეგისტრაციო წარმოების დასრულება მოჰყვა. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელე ლ---- ქ-----ე არ ფიგურირებს არსად და უფრო მეტიც, მისი ნაკვეთის ზედდების ფაქტი არც კი გამოკვეთილა. მოსარჩელე თავად მიუთითებს, რომ ზედდება აისახა სახელმწიფო საკუთრების მიწასთან და არა მოსარჩელის საკუთრებაზე. შესაბამისად, უფლებამოსილმა ორგანომ კორექტირებით მოახდინა მისი მიწის ნაკვეთის პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნება.

მესამე პირს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს რაიონულ სასამართლოში წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენია. სამსახურის წარმომადგენელი სასამართლო სხდომაზეც არ გამოცხადებულა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ლ--- ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს 2016 წლის 22 დეკემბერს განცხადებით მიმართა გ---- დ-----ემ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაცია ამბროლაურის რაიონის სოფელ ქვედა თ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2016 წლის 28 დეკემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2016 წლის 28 დეკემბრის N3----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 18 იანვარს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----05 გადაწყვეტილება და მიუთითა, რომ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, უძრავი ნივთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ 8----- და საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 17 იანვრის N1---- წერილით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ს/კ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირების მიზნით. იქვე აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიიღება 2017 წლის 18 იანვრის N1---- წერილზე

პასუხის მიღებისთანავე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 2017 წლის 24 იანვარს მიღებული იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ N8-----07 გადაწყვეტილება, გ---- დ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (ამბროლაური, სოფელი ქვედა თ-----ი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 1500 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----, ს/კ 8-----, მესაკუთრე გ---- დ-----ე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სამკვიდრო მოწმობა N1-----).

2016 წლის 11 თებერვალს, გ---- დ-----ემ მიმართა განცხადებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ამბროლაურის რაიონის სოფელ ქვედა თ-----ში. განცხადებასთან ერთად, წარდგენილი იქნა შემდეგი მტკიცებულებები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, საარქივო ცნობა NAA2-----03. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2016 წლის 28 მარტს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, სადაც გ---- დ-----ეს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ხარვეზის გამოსაწორებლად, განესაზღვრა ვადა – 30 კალენდარული დღით, აღნიშნულ ვადაში, დოკუმენტის წარუდგენლობის შემთხვევაში, შეწყდებოდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 2017 წლის 31 იანვარს მიღებული იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, გ---- დ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (ამბროლაური, სოფელი ქვედა თ-----ი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 300 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----, ს/კ 8-----, მესაკუთრე გ---- დ-----ე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სამკვიდრო მოწმობა N1-----).

2015 წლის 13 ნოემბერს თ----- ც-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, ამბროლაურის რაიონის სოფელ ქვედა თ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. განცხადებასთან ერთად, წარდგენილი იქნა დოკუმენტები – დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სატყეო ფონდი, საკუთრების მოწმობა, საკადასტრო ნახაზი, არქივის ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2015 წლის 19 ნოემბერს მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება, თ----- ც-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (ამბროლაური, სოფელი ქვედა თ-----ი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 697 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----, ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები მიწის გადასახადის გადამხდელთა

საგადასახადო სია N5--, საარქივო ცნობა NAA 2-----) და შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა თ----- ც-----ის საკუთრებად.

2015 წლის 13 ნოემბერს, თ----- ც-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, ამბროლაურის რაიონის სოფელ ქვედა თ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. განცხადებასთან ერთად, წარდგენილი იქნა დოკუმენტები დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სატყეო ფონდი, საკუთრების მოწმობა, საკადასტრო ნახაზი, არქივის ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2015 წლის 19 ნოემბერს მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ N8----- –03 გადაწყვეტილება, თ----- ც-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (ამბროლაური, სოფელი ქვედა თ-----ი, სასოფლო –სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 403 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----, ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია N5--, საარქივო ცნობა NAA 2-----) და შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა თ----- ც-----ის საკუთრებად.

2015 წლის 13 ნოემბერს, თ----- ც-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, ამბროლაურის რაიონის სოფელ ქვედა თ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. განცხადებასთან ერთად, წარდგენილი იქნა დოკუმენტები დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სატყეო ფონდი, საკუთრების მოწმობა , საკადასტრო ნახაზი, არქივის ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2015 წლის 19 ნოემბერს მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ N8----- –03 გადაწყვეტილება, თ----- ც-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე (ამბროლაური, სოფელი ქვედა თ-----ი, სასოფლო –სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 885 კვმ, ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----, ს/კ 8-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია N5--, საარქივო ცნობა NAA 2-----) და შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა თ----- ც-----ის საკუთრებად .

2015 წლის 22 დეკემბერს, თ----- ც-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ამბროლაურის რაიონის სოფელ ქვედა თ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე. განცხადებასთან ერთად, წარდგენილი იქნა დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ამონაწერი შესაბამისი რეესტრიდან, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, გაერთიანების შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2015 წლის 28 დეკემბერს მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ N8----- –03 გადაწყვეტილება, თ----- ც-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა შემდეგი უძრავი ქონება: მდებარე - ამბროლაური, სოფელი ქვედა თ-----ი, სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 1985 კვმ, ს/კ 8-----, ნაკვეთის წინა ნომრები: 8-----, 8-----, 8-----,

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია N5-- , საარქივო ცნობა NAA 2-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, ლ--- ქ-----ის საკუთრებაშია სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში, დაზუსტებული ფართობი 19800 კვმ. (საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, მ----- დ-----ის საკუთრებაშია სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში, დაზუსტებული ფართობი 300 კვმ. (საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 30 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, თ----- ც-----ის საკუთრებაშია სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში, დაზუსტებული ფართობი 1985 კვ.მ. (საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 22 აგვისტოს ლ--- ქ-----ემ მიმართა განცხადებით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაციის თაობაზე. განცხადებასთან ერთად, წარდგენილი იქნა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სატყეო ფონდი, სუბსიდირების პროექტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო 2017 წლის 29 ნოემბერს – N8----- – 57 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შეწყვეტის საფუძველი გახდა მედიატორი/ ნოტარიუსის ოლღა ჭანაშვილის საიფორმაციო 2017 წლის 28 ნოემბრის ცნობა.

მოსარჩელე ლ--- ქ-----ემ 2017 წლის 22 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა ადმინისტრაციული საჩივრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, 29.11.2017 წლის №8-----57 გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2018 წლის 22 იანვარს მიღებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N 3---- გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ლ--- ქ-----ის 2017 წლის 22 დეკემბრის N7----- ადმინისტრაციული საჩივარი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონალური ოფისის 2017 წლის 24 იანვრის N8-----07, 2017 წლის 31 იანვრის N8-----08, 2017 წლის 29 ნოემბრის N8-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 დეკემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებები რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 იანვრის N3---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად,

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას, უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის მეორე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილს თანახმად, 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. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის რეგისტრაციის შედეგად, მარეგისტრირებული ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლება დაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე, საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში მდებარე სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 8-----ა; დაზუსტებული ფართობი: 19800 კვმ.) რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლება ამბროლაურის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების განყოფილების N2-- მიმართვის საფუძველზე. აღნიშნულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა – ლეჩხუმისა და იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N6-- ოქმის საფუძველზე დარეგისტრირდა

მ----- ზ-----ის საკუთრების უფლება. შემდგომ, ამავე ნივთის მესაკუთრედ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (გაფორმების თარიღი 04.09.2007 წ.), რეგისტრირებულია მოსარჩელე ლ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება.

2017 წლის 22 აგვისტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ლ----- ქ-----ემ და ითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთის (ს/კ 8----- ა) ცვლილების რეგისტრაცია მისამართი: ამბროლაურის რაიონი სოფელი ზ-----.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 ნოემბრის N8-----47 გადაწყვეტილებით, ლ----- ქ-----ეს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვრებში. უძრავ ნივთებზე უფლებათა მონაცემებით, N8-----; N8----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის მ----- დ-----, N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის მესაკუთრეა თ----- ც-----ი, ხოლო 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის მესაკუთრეა სახელმწიფო.

მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებით, მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის გადასაწყვეტად დაინიშნა მედიაციის პროცესი, რაც მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო შეწყდა. შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, 2017 წლის 29 ნოემბერს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----57 გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის, ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემებთან.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით დადგენილია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სპეციალური წესი. მითითებული წესის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 22 დეკემბერს გ----- დ-----ემ სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაცია 8----- საკადასტრო კოდით, დაუზუსტებელი

მონაცემებით რეგისტრირებულ – 1500 კვ.მ სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ამბროლაურის რაიონი, სოფელი ქვედა თ-----ი. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად, წარადგინა შესაბამისი დოკუმენტები.

2016 წლის 28 დეკემბერს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ 2016 წლის 28 დეკემბრის N3----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადასტურების მიზნით.

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან 2017 წლის 12 იანვარს მიღებული იქნა N114 წერილი, სადაც აღნიშნული იყო, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგენილი იქნა, რომ სარეგისტრაციო განაცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვედა თ-----ში მდებარე სასოფლო–სამეურნეო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტური იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული იქნა 2017 წლის 24 იანვრის N8-----07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ. ასევე 2016 წლის 22 დეკემბერს გ---- დ-----მ სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაცია 8----- საკადასტრო კოდით დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ 300 კვ.მ სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ამბროლაურის რაიონი, სოფელი ქვედა თ-----ი.

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან 2017 წლის 12 იანვარს მიღებული N1-- წერილითა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგენილი იქნა, რომ სარეგისტრაციო განაცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვედა თ-----ში მდებარე სასოფლო – სამეურნეო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული იქნა 2017 წლის 24 იანვრის N8-----08 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

რაიონულ სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული დოკუმენტაცია უშუალოდ წარმოშობდა გ---- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, ამასთან, არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, რის გამოც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 24 იანვრის N8-----07 და 2017 წლის 31 იანვრის N8-----08 გადაწყვეტილებები.

უძრავ ნივთებზე რეესტრის მონაცემების მიხედვით, ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში მდებარე 403 კვ.მ (ს/კ 8-----), 885 კვ.მ(ს/კ 8-----) და 697 კვ.მ (ს/კ 8-----) სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული იყო თ----- ც-----ის საკუთრების უფლება, სასოფლო–სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიისა და საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის საარქივო ცნობის საფუძველზე.

2015 წლის 22 დეკემბერს თ----- ც-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციო განცხადებით და მოითხოვა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია N8-----; N8-----, N8----- საკადასტრო კოდებზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე.

2015 წლის 28 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ N 8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე, თ----- ც-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 1985 კვ.მ სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ამბროლაურის რაიონი, სოფელი ქვედა თ-----ში და უძრავ ნივთს მიენიჭა შემდეგი საკადასტრო კოდი: 8-----.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-16 მუხლი ითვალისწინებს ნივთის დაყოფისა და გაერთიანების შესაძლებლობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-17 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით, გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, ბათილად ან არარად იქნება ცნობილი, რეგისტრაციის შედეგად საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდება ბათილად/არარად ცნობილი/აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. აღნიშნულისათვის მომსახურების საფასური არ გადაიხდევენება. თუ რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს გადაწყვეტილების ძალადაკარგულობის საფუძველს წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციისათვის დადგენილი მომსახურების საფასურის გადახდით, საფასური არ მოითხოვება იმ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება სასამართლოს (არბიტრაჟის) მიერ განხორციელდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 ნოემბრის N8-----57 გადაწყვეტილება მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 იანვრის N3---- ლ--- ქ-----ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ, განხორციელოს რაიმე მოქმედება. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა(მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც, მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის 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 აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევაში, ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც, ზემოაღნიშნულ საკითხზე, მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი

გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ლ--- ქ-----ის სარჩელი იყო უსაფუძვლო, რადგან ადგილი არ ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამებოდა მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც, სასარჩელო მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო და არ დააკმაყოფილა, შესაბამისად, სასამართლომ დაუსაბუთებელად მიიჩნია მოთხოვნა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილშიც.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ--- ქ-----ემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლო უთითებს რომ თითქოს მოსარჩელე მხარემ - ლ--- ქ-----ემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს, თითქოს საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, ხოლო მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულის აქტების გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

აპელანტის აღნიშნავს, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რაც ემყარება საქართველო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლს, ვინაიდან სადავო ადმინისტრაციული აქტები პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს და ზღუდავს ლ--- ქ-----ის ინტერესს და კანონიერ უფლებას - საკუთრების უფლებას. მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს ამ უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და მისი ჯერ კიდევ 2007 წელს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის II ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ადმინისტრაციული პროცესის თავისებურებას, წარმოადგენს ის გარემოება, რომ გარკვეული კატეგორიის სარჩელებზე მოსარჩელე (კერძო პირი) პრაქტიკულად მთლიანად გათავისუფლებულია მტკიცების ტვირთისაგან და იგი დაკისრებული აქვს მოპასუხე მხარეს - ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მტკიცების ტვირთის დაკისრება ზემოაღნიშნული კატეგორიის სარჩელებზე განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად უნდა გამოიცეს დადგენილ შემთხვევებში და მის გამოსაცემად უნდა ჩატარდეს ამა თუ იმ სახის ადმინისტრაციული წარმოება (მარტივი, ფორმალური, საჯარო). ადმინისტრაციული წარმოება კი მოიცავს საკითხის შესწავლას,

დაინტერესებული მხარეების ჩაბმას განხილვაში, მტკიცებულებათა შეგროვებას, შეფასებას და სხვა აუცილებელ წინაპირობებს. ამდენად, იგულისხმება, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია საკმარისი შესაძლებლობა მოამზადოს და დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, იზრდება მისი პასუხისმგებლობა გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშესაბამისობაზე. სწორედ აღნიშნული გარემოება განაპირობებს იმას, რომ თუკი კერძო პირის მიერ სასამართლოში გასაჩივრდა ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ადმინისტრაციულ ორგანოს სავსებით სამართლიანად ეკისრება ვალდებულება ამტკიცოს ადმინისტრაციული აქტის (ბრძანების, დადგენილების, განკარგულების, საგადასახადო მოთხოვნის და ა.შ. სისწორე), სამართლიანობა და კანონშესაბამისობა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საჯარო რეესტრის სამსახურმა ვერ წარმოადგინა ვერცერთი მტკიცებულება, რაც გააბათილებდა მოსარჩელის მტკიცება მოპასუხის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტების უკანონოობის შესახებ.

აპელანტის მტკიცებით, მის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებდა მოთხოვნის კანონიერებასა და სამართლიანობას. კერძოდ, იმას რომ შეილახა მისი საკუთრების უფლება უძრავი ქონებაზე, რომელიც კანონის სრული დაცვით რეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში. აღნიშნული უფლება მოპასუხემ მას წაართვა და სხვა პირებს დაურეგისტრირა. მოპასუხემ სასამართლო სხდომაზე ვერ მიუთითა მოსარჩელის მხრიდან რაიმე კანონის დარღვევაზე, ვერ გახადა სადავოდ მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ლ--- ქ-----ეს რეგისტრირებული აქვს საკუთრება დაზუსტებული ფართობით, რომლის საზღვრებიც გამყარებულია სათანადო აზომვითი ნახაზით, სიტუაციური ნახაზით, საქმეში წარმოდგენილია ორთოფოტო. უფრო მეტიც, დადგენილია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. რა პირობებშიც გაუგებარია რა საფუძვლით მიიჩნია სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოდ.

აპელანტი მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის, თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ხსენებული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი 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. იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ლ--- ქ-----ეს 2007 წლიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აქვს დაზუსტებული ფართობი, რომლის საზღვრებიც გამყარებულია სათანადო აზომვითი

ნახაზით, სიტუაციური ნახაზით, საქმეში წარმოდგენილია ორთოფოტო, დადგენილია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, ანუ მოსარჩელის საკუთრების უფლებას არანაირი საფრთხე არ უნდა დამუქრებოდა, ვერ უნდა განხორციელებულიყო აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის ხელყოფა და მესაკუთრის ნების გარეშე უძრავი ნივთი ან მისი ნაწილი ვერ უნდა გასულიყო მისი საკუთრებიდან. ფაქტია, რომ საჯარო რეესტრმა სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას დაარღვია კანონი, არ შეისწავლა და არ გამოიკვლია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სასამართლოს კი აღნიშნულ უმნიშვნელოვანეს გარემოებაზე თავის გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ უმსჯელია, თუმცა კი საქმის განხილვის პროცესში მტკიცებულებათა გამოკვლევის ეტაპზე, ეს ფაქტი ზედმიწევნით იქნა განხილული. დოკუმენტურად დადასტურდა ის გარემოება, რომ მესამე პირებს მიწის ნაკვეთები ჰქონდათ სხვა ადგილას.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტი მიიჩნევს, რომ 2018 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება აბსოლუტურად დაუსაბუთებელია, ვინაიდან ამ გადაწყვეტილებით კანონიერად არის მიჩნეული, როგორც ლ--- ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ისე დ-----ის და ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციები. ასეთ პირობებში დავა არ უნდა არსებობდეს. ფაქტია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უგულებელჰყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მოთხოვნები და რეგისტრაციის პროცესში კანონის უხეში დარღვევით გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომაპელანტის მოთხოვნ უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით,

გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ ის იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევას, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სარჩელით მოთხოვნილია უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 24 იანვრის N8-----07 და 2017 წლის 31 იანვრის N8-----08 გადაწყვეტილებების, უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 დეკემბრის N8-----03 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 29 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 იანვრის N3---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე ასევე ითხოვდა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულებას, _ მისი (ლ--- ქ-----ის) განცხადების საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განახორციელოს ამბროლაურის რაიონი სოფელ თ-----ში მდებარე 19 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 8-----ა) ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტებული სარჩელი).

2017 წლის 24 იანვრის N 8-----07 გადაწყვეტილება მიღებულია გ--- დ-----ის 22.12.2016წ No.8-----. სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის, სოფელი ქვედა თ-----ში (ზონა:ამბროლაური, სექტორი: ჭ-----) მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. სარეგისტრაციო დოკუმენტებად წარდგენილი იყო: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და სხვა მასალები დაცული N8----- და N8----- საქმეებში. რეგისტრაციის შესახებ 8-----07 (24.01.2017) გადაწყვეტილებით 1 500.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ამბროლაურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვედა თ-----ი (ზონა:ამბროლაური, სექტორი: ჭ-----, ნაკვეთის წინა N 8-----) საკადასტრო კოდით - 8----- დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა გ--- დ-----ის საკუთრებად. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა N1-----, 17/05/2012, ნოტარიუსი დ.გოგსაძე.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გ--- დ-----ის 22.12.2016წ. No.8----- **სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო N8-----03 (28.12.2016) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და აღნიშნა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო სარეგისტრაციო ობიექტის ადგილმდებარეობა, რა მიზნითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 28 დეკემბრის N3----- წერილით ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის**

გამგეობიდან მოითხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადასტურება.

2016 წლის 28 დეკემბრის N 3---- წერილის პასუხად რეესტრის სამსახურს გამგეობის 12/01/2017წ. N 114 (1-----) წერილით ეცნობა, რომ მოქალაქე გ---- დ-----ის (პ/ნ 0-----) მიერ N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი ი/მ „პ----- დ-----“) ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ქვედა თ----- ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 1500 კვ.მ), კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი ს/კ 8-----) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა. ამავე რეგისტრაციის ფარგლებში, N8-----05 (18.01.2017) გადაწყვეტილების საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო, სარეგისტრაციო სამსახურმა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსაც გაუგზავნა შემდეგი შინაარსის წერილი **N1---**, 18.01.2017 წ. - სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ 2016 წლის 22 დეკემბერს წარმოდგენილია გ---- დ-----ის განცხადება რეგისტრაციის ნომრით: N8-----, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ამბროლაურის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ქვედა თ-----ი. წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად უძრავი ნივთი ზედდება სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან **ს.კ 8-----**. გთხოვთ, განიხილოთ სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი. აღნიშნული წერილის პასუხად სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 23.01.2017 წ. N2---- **წერილით სარეგისტრაციო სამსახურს აცნობა, რომ** 2016 წლის 16 დეკემბერს განხორციელდა **8-----** საკადასტრო კოდზე ცვლილების რეგისტრაცია, რომლის საფუძველზეც აღარ ფიქსირდებოდა ზედდება და არ ხვდებოდა სახელმწიფო ქონების საზღვრებში N8----- განაცხადზე წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი.

2017 წლის 31 იანვრის N8-----08 გადაწყვეტილება მიღებულია გ---- დ-----ის 22.12.2016წ. No.8-----; განცხადების საფუძველზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე ამბროლაურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვედა თ-----ი (ზონა: ამბროლაური, სექტორი: ჭ-----). აღნიშნულ განაცხადთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება N8-----03 (28.12.2016) **სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლითაც შეჩერდა წარმოება მუნიციპალიტეტის გაგზავნილ 28.12.2016 წ. N3----- წერილზე პასუხის მიღებამდე. აღნიშნული წერილით მარეგისტრირებული ორგანო ითხოვდა** უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (სისტემურად გახსნილი სააღრიცხვო ბარათი და დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენას.

12.01.2017წ. N1-- (1-----) წერილით მუნიციპალიტეტის გამგეობამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, 2016 წლის 28 დეკემბრის 3---- წერილის პასუხად აცნობა, რომ მოქალაქე გ---- დ-----ის (პ/ნ 0-----) მიერ N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი ი/მ „პ----- დ-----“) ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ქვედა თ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 300 კვ.მ), კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი ს/კ 8-----)

გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა. საფუძველი: სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0----

N8-----08 (31.01.2017) გადაწყვეტილებით გ---- დ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 300 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მდებარე ამბროლაურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვედა თ-----ი (ზონა: ამბროლაური, სექტორი: ჭ-----, ნაკვეთის წინა N8-----) საკადასტრო კოდით - 8-----. უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია 17/05/2016წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობა, ნოტარიუსი დ. გოგსაძე.

გ---- დ-----ემ თავის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები (ს/კ 8----- (1500 კვ.მ.) და ს/კ 8----- (300 კვ.მ.)) 01.12.2017 წ. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა მ----- დ-----ეს (ს.ფ. 22-23, ტ-1).

2015 წლის 28 დეკემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება მიღებულია თ----- ც-----ის 22.12.2015წ. №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვედა თ-----ში (ზონა: ამბროლაური, სექტორი: ჭ-----) მდებარე უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაერთიანდა სამი ერთეული უძრავი ქონება (ს/კ 8-----; ს/კ 8-----; ს/კ 8-----). უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი - 8-----. რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია N5-- და ქუთაისის ცენტრალური არქივიდან გაცემული საარქივო ცნობა NAA2-----, 06/11/2015 წ.

2017 წლის 29 ნოემბრის N8-----57 მიღებულია ლ--- ქ-----ის 22.08.2017წ. №8----- --- სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე (მდებარე ამბროლაურის მუნიციპალიტეტი, სოფელი თ-----ი (ზონა: ამბროლაური, სექტორი: ჭ-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. N8-----03 (29.08.2017) გადაწყვეტილებით **სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ** საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელი იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, რაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების სამართლებრივ საფუძველად მითითებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილი, ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის მე-3 და მე-4 ნაწილები და წარმოება შეაჩერა უვადოდ.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N 8-----05 (31.08.2017) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო სამსახურმა განმცხადებელს მიუთითა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების შესახებ, კერძოდ ის, რომ ადგილი ჰქონდა ზედდებას რამდენიმე საკადასტრო ერთეულთან - 1) 8-----, 2) 8-----, 3) 8-----, 4) 8-----.

კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. მოგვიანებით, ამავე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დაინიშნა სანოტარო მედიაცია თუმცა მხარეები ნოტარიუსთან არ გამოცხადდნენ, რის გამოც საბოლოოდ, მარეგისტრირებელმა ორგანომ **2017 წლის 29 ნოემბრის N8-----57 გადაწყვეტილებით ლ--- ქ-----ის განაცხადზე შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.**

ლ--- ქ-----ის 22.08.2017წ. No.8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის მერიამ N1--- (1-----) 22/02/2018წ. წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 10 ოქტომბრის N4----- წერილის პასუხად აცნობა, რომ მოქალაქე ლ--- ქ-----ის მიერ 2017 წლის 22 აგვისტოს N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი შპს „ლ-----“) ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. თ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, (ფართობი 19812 კვ.მ) **კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 8-----ა) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა.** საფუძველი: „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების“ ოქმი N0-----.

ამდენად, ის ფაქტი, რომ ლ--- ქ-----ე სწორედ იმ ნაკვეთის დაზუსტებული (ელექტრონული აზომვითი ნახაზით) რეგისტრაციას ითხოვდა, რომელიც მას რეგისტრირებული ჰქონდა 2007 წლიდან საკადასტრო კოდიტ 8-----ა, _ დადგენილია და ამ კუთხით მოპასუხე მხარეს სასამართლოსთვის საწინააღმდეგო მტკიცებულება არ წარუდგენია. პირიქით, აპელანტის (მოსარჩელე) მიერ სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 30 აპრილის N0----- დასკვნით ირკვევა, რომ 2006 წლის 20 დეკემბერს მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე არსებული სოფელ ჭ-----ში მდებარე ს/კ. 8----- მიწის ნაკვეთის ფართობი (1.98 ჰა) ძირითადად შეესაბამება შპს „ლ-----ის“ მიერ 2017 წლის 22 აგვისტოს მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში მდებარე (19 812 კვ.მ.) მიწის ნაკვეთის ფართობს. 2006 წლის 20 დეკემბერს მომზადებულ საკადასტრო რუკაზე არსებული სოფელ ჭ-----ში მდებარე ს/კ. 8----- მიწის ნაკვეთის დანიშნულება და კონფიგურაცია შეესაბამება შპს „ლ-----ის“ მიერ 2017 წლის 22 აგვისტოს მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ, ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს...

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 22.03.2019 წ. N1----- წერილით დასტურდება, რომ N8----- (განმცხადებელი ლ--- ქ-----ე) ზედდებაშია N8----- (მესაკუთრე გ---- დ-----ე) მიწის ნაკვეთთან - 1443.19 კვ.მ-ით, N8----- - 145.62. კვ.მ. (მესაკუთრე გ---- დ-----ე) 8----- - 11 720. 97კვ.მ (მესაკუთრე სახელმწიფო) და N8----- (მესაკუთრე თ----- ც----- ი) - 1 985.24 კვ.მ.

მოსარჩელე ლ--- ქ-----ის პრეტენზია სარჩელით სადავო რეგისტრაციების მიმართ მდგომარეობს მასში, რომ მას 2007 წლის 04 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი აქვს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით 8----- ა, დაუზუსტებელი ფართით - 19 800 კვ.მ. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე სხვა სუბიექტების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია კანონსაწინააღმდეგოდ.

ლ--- ქ-----ის საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხთან დაკავშირებით სასამართლოს მიერ გამოკვლეული და დადგენილია შემდეგი:

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (რომელიც დათარიღებულია 20.02.2006 წლით) ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ამბროლაური, კოდი 26, სექტორი - ჭ-----, კოდი - 12, კვარტალი - 05, ნაკვეთის - 8-- დაზუსტებული ფართობი - 1.98 ჰა. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ამბროლაურის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანოს 06.11.2006 წლის N2-- მიმართვის საფუძველზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. ამავე ბარათით ირკვევა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N6-- ოქმის საფუძველზე რეგისტრირებულია მ----- ჭ-----ის (პ/ნ. 0-----, ამბროლაური, სოფელი თ-----ი) სახელზე (ს.ფ. 129, 138 - გ.1).

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N6-- ოქმით (21.08.2007წ) „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მ----- ჭ-----ე გახდა ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ში (თ-----ი) მდებარე 1.98 ჰა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე (ს.ფ.138, გ.1).

მ----- ჭ-----მ 2007 წლის 29 აგვისტოს განცხადებით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში მდებარე პრივატიზებით შეძენილი 1.98 ჰა. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, რისთვისაც გადაიხადა მოსაკრებელი 50 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 136, 137 გ.1).

29.08.2007 წლით დათარიღებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ამბროლაური, კოდი 26, სექტორი - ჭ-----, კოდი 12, კვარტალი N05, ნაკვეთის N8-- დაზუსტებული ფართობი - 1.98 ჰა, მისამართი ამბროლაური სოფელი თ-----ი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი N6-- ოქმის საფუძველზე რეგისტრირებულია მ----- ჭ-----ის (პ/ნ. 0-----, ამბროლაური, სოფელი თ-----ი) სახელზე (ს.ფ. 134-135, გ.1).

2007 წლის 04 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ მ----- ჭ-----მ, მცხ. ამბროლაური, სოფელი თ-----ი, კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, მდებარე სოფელ თ-----ში, - ფართობით 1.98 ჰა, _ 350 ლარად მიჰყიდა ლ--- ქ-----ეს (პ/ნ. 0-----) (ს.ფ.132, გ.1).

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 2007 წლის 04 სექტემბერს ირკვევა, რომ ამბროლაურის რაიონის სოფელ თ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით 8-----ა, დაზუსტებული ფართობით - 19 800 კვ.მ., 2007 წლის 04 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ლ--- ქ-----ე (ს.ფ. 128, გ.1).

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით 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.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაუსაბუთებელია. არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც რაიონულ სასამართლოს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემაზე.

როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელე ლ--- ქ-----ემ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება შეიძინა მ----- ჭ-----ისაგან, ამ უკანასკნელმა კი - სახელმწიფოსაგან (იხ. მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი N6--, 21.08.2007წ - ს.ფ. 128-138, ტ-1).

საჯარო რეესტრის მონაცემები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათი და საჯარო რეესტრის ამონაწერები (მომზადებული როგორც ლ--- ქ-----ის, ისე მისი წინამორბედი მესაკუთრეების (სახელმწიფო, მ----- ჭ-----ე) სახელზე) შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობისა და დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მნიშვნელოვანია, რომ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწაზე არსებობს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გაცემული საკადასტრო აზომვის ამსახველი ორთოფოტო და საკადასტრო რუკა (ს.ფ. 80-81, ტ-1).

ლ--- ქ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის იდენტიურობა უფლებადამდგენ დოკუმენტთან დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ (იხ. ს.ფ. 155, ტ-1). ასევე ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურებულია ლ--- ქ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისობა 2006 წლის 20 დეკემბერს მომზადებულ საკადასტრო რუკასთან.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია, „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 მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტიურობა 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. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სამსახურს თ----- ც-----ზე და გ---- დ-----ზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედღების არსებობა.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ რაიონული სასამართლო რამდენადმე ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და მიუთითა რა, რომ **მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, დარღვეული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. ასეთი დასკვნა სასამართლომ გაამყარა იმ ფაქტობრივი გარემოებებით, რომ საჯარო რეესტრში გ---- დ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უშუალოდ წარმოშობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, ამასთან, არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, რის გამოც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 24 იანვრის N8-----07 და 2017 წლის 31 იანვრის N8-----08 გადაწყვეტილებები. ასევე 2015 წლის 22 დეკემბერს თ----- ც-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაცია უშუალოდ წარმოშობდა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, რამდენადაც N8-----; N8-----, N8----- საკადასტრო კოდების მქონე მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებული იყო განმცხადებლის საკუთრებად. შესაბამისად, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით 2015 წლის 28 დეკემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კანონიერი იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც თ----- ც-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 1 985 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ამბროლაურის რაიონი, სოფელი ქვედა თ-----ში და უძრავ ნივთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი: 8-----.**

რაიონული სასამართლო გ---- დ-----ისა და თ----- ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერებაზე მსჯელობისას შემოიფარგლა იმით, რომ ამ უკანასკნელთა მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნიდა რეგისტრაციის საფუძველს, ხოლო საკითხი იმის შესახებ, _ რამდენად შეამოწმა საჯარო რეესტრის სამსახურმა მასთან დაცული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია და რამდენად შეადარა თავის საინფორმაციო ბაზას მხარის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, _ სასამართლომ მსჯელობის მიღმა დატოვა. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გ---- დ-----ისა და თ----- ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკითხი რაიონულმა სასამართლომ განყენებულად განიხილა, ისე, რომ არ გამოუკვლევია ხომ არ უკავშირდებოდა აღნიშნული რეგისტრაცია მოსარჩელე ლ---- ქ-----ის უფლებებს და ამ რეგისტრაციებით ხომ არ ირღვეოდა მისი (მოსარჩელის) კანონიერი უფლება და ინტერესი (საკუთრების უფლება), მაშინ, როცა მოსარჩელე თავის მოთხოვნებს სწორედ იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე აფუძნებდა, რომ მის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო

სამსახურმა უკანონოდ დაურეგისტრირა გ---- დ-----ესა და თ----- ც-----ს, რითაც დარღვეული იქნა კანონმდებლობით გარანტირებული, მისი, როგორც მესაკუთრის, უფლებები.

სააპელაციო პალატა მოიხმობს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებას, რომ „საკუთრების უფლება ადამიანის არამარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას (გადაწყვეტილება 02.07.2007წ. N1/2/384 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები დავთ ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ). საკანონსტიტუციო სასამართლოს ეკუთვნის ასევე შემდეგი განმარტება, რომ „... საკუთრების უფლება წარმოადგენს თანამედროვე დემოკრატიული საზოგადოების განვითარების საყრდენს, რომელსაც ეფუძნება ეკონომიკური თავისუფლება და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა...“ (საქმე N3/4/550 17.10.2017წ. ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ). „იმისათვის რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძო სამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრების უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას“ (26.06.2012წ. გადაწყვეტილება N3/1/512 - დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ).

საქმეზე №ბს-270-270(კ-18) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-6 მუხლით (ეკონომიკური თავისუფლება) ეკონომიკური თავისუფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. სახელმწიფო ზრუნავს თავისუფალი და ღია ეკონომიკის, თავისუფალი მეწარმეობისა და კონკურენციის განვითარებაზე. დაუშვებელია კერძო საკუთრების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-19 მუხლის (საკუთრების უფლება), საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია (19.1 მუხ). საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ

შემთხვევებში და დადგენილი წესით (19.2 მუხ). აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან (19.3 მუხ). კონსტიტუციის აღნიშნული ნორმით დადგენილ „უფლების შეზღუდვაში“ ნაგულისხმევი შინაარსი განმარტებულია საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ და აღნიშნულია, რომ „... ამ პუნქტის საფუძველზეა უფლებამოსილი სახელმწიფო, საკუთრების სოციალური ბუნებიდან გამომდინარე დაადგინოს საკუთრების შინაარსი და ფარგლები. „შეზღუდვა“ უნდა გავიგოთ როგორც საკანონმდებლო ჩარჩოების დადგენა სახელმწიფოს მიერ... (18.05.2007წ. N2/1-370,382,390,402,405 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები: ზაურ ელიაშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ). საკანონმდებლო ჩარჩოს, საჯარო რეესტრის სამსახურისთვის, როგორც საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელი (საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი) ორგანოსათვის, წარმოადგენს საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ინსტრუქცია, ასევე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი და სხვა საკანონმდებლო აქტები, რომლებიც მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სპეციალურ წესს ადგენს და ამ ჩარჩოს მიღმა მოქმედებამ შესაძლოა გამოიწვიოს საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

სააპელაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ეყრდნობა აგრეთვე მსგავს სამართლებრივ დავასთან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის Nბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა... სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობის პირობებში, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით... პირის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახელზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ რაიონულმა სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა გამოარკვიოს – სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული და მ-----ჭ-----ის მიერ სახელმწიფოსაგან შეძენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა, ასევე მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხო ბარათი, ხოლო შემდეგში მ-----ჭ-----ესა და ლ-----ქ-----ის შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და შეძენის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი საჯარო რეესტრის მონაცემები თანდართული საკადასტრო რუკით რამდენად შეიცავდა ლ-----ქ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს. სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს სახელმწიფოს მხრიდან პრივატიზაციის წესით მ-----ჭ-----ეზე გასხვისებული ქონებისა და ამ უკანასკნელის მიერ ლ-----ქ-----ეზე ნასყიდობის გზით გადაცემული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, ასევე გაარკვიოს გ-----დ-----ისა და თ-----ც-----ს საკუთრების უფლების დამდგენი

დოკუმენტები რამდენად იძლეოდა უძრავი ნივთების იდენტიფიცირების შესაძლებლობას, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მათ სახელობე პირველადი (სისტემური) რეგისტრაციის კანონშესაბამისობა, რათა გაარკვიოს რომელ მათგანს (ლ— ქ—ეს თუ მესამე პირებს) გააჩნია საკუთრების უპირატესი საფუძველი, წინააღმდეგ შემთხვევაში დავა დაიყვანება ფორმალურ ნიშნამდე და ყოველთვის საექვო იქნება ასეთი გადაწყვეტილების კანონიერება.

სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

წინამდებარე საქმეზე შეკრებილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობის მხედველობაში მიღებით, სააპელაციო პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ ვერ წარადგინა მტკიცებულებები რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს და რომ წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

რაიონულმა სასამართლომ უნდა გამოარკვეოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკუთარი ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მოსარჩელეს ფაქტობრივად ხომ არ წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ლ--- ქ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას.

სასამართლომ ყურადღება უნდა მიაქციოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურის კანონისმიერ ვალდებულებას, _ გამოარკვიოს სარეგისტრაციო ობიექტზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა _ და შეაფასოს რამდენად კანონშესაბამისი იყო ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედება.

პალატა მიუთითებს, რომ ვინაიდან კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

სასამართლომ დამატებით ყურადღება უნდა მიაქციოს იმ გარემოებას, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის გაუქმება, რაც შესაძლოა გამოწვეული იყოს ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო დ რამაც გამოიწვია მიწის ნაკვეთების ზედდება. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში შესაძლოა სადავო იყოს არა ზოგადად მიწის ნაკვეთის კუთვნილება, არამედ მიწის ნაკვეთების პარამეტრები და მათი ადგილმდებარეობა.

სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს კონკრეტულად რომელი რეგისტრაციებით დაირღვა მოსარჩელის კანონიერი უფლება და ინტერესი, შესაბამისად, ამ მიმართებით დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის დაზუსტებაში.

მხედველობაშია მისაღები, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაზუსტებული

რეგისტრაციის კორექციასაც, კერძოდ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთარი ინიციატივით, შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. აღნიშნული კანონი ასევე იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ სააგენტოს მიერ მოხდეს მიწის ნაკვეთის კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძებნა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6¹ მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სსკ-ის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად რაიონული სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველი.

5.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა

შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე; 385-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ლ--- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით დადგენილი წესით;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე