



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №3ბ/285-19
წელი

13 ნოემბერი 2019

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

აპელანტები:

1) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: თ-----ი;

2) ა-----ი;

წარმომადგენელი: გ-----ე;

მესამე პირი: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

პირველი აპელანტის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა;

მეორე აპელანტის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით
ა-----ი (წარმომადგენელი გ-----ე) სარჩელი დაკმაყოფილდა;

ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 მარტის №1---- გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მესამე პუნქტი, რითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება, წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 4.2.11 პუნქტის გათვალისწინებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2017 წლის 5 სექტემბერს ა---- ა-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით და მოითხოვა უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი: 8-----) რეგისტრირებულ მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 (11.09.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო საკადასტრო აზომვითი ნახაზები 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული №01 და №02 შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართობების შესაბამისად. 2017 წლის 12 სექტემბერს ა---- ა-----ის წარმომადგენელის, გ-----ის მიერ წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შესაბამისი ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიებით, და რწმუნებულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, რეგისტრაციის თარიღი: 28.06.2017, ნოტარიუსი: მ-----ე).

2017 წლის 18 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე ა--- ა-----ს ეცნობა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან №3----- (18.09.2017) წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია, ა--- ა-----ის მიერ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის

ნაკვეთთან მიმართებით.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----07 (23.10.2017) გადაწყვეტილებით, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მოსარჩელეს ეცნობა, რომ თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული ჰქონდა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 8-----) და მასზე არსებული №01 და №02 შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული შენობა-ნაგებობების დამოუკიდებელ ობიექტებად აღრიცხვისათვის საჭირო იყო მიწის ნაკვეთის დაყოფის შესახებ თანამესაკუთრეთა შეთანხმებისა და კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

ა---- ა-----ის მიერ 2017 წლის 21 ნოემბრის №6----- საჩივრით მოთხოვნილ იქნა №8-----07 გადაწყვეტილების გაუქმება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში გარდაბნის რაიონის სოფელ ახალ სამგორში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 8-----) ცვლილების რეგისტრაცია. მითითებულ საჩივარზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა 2017 წლის 22 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების (2017 წლის 22 დეკემბრის №5----- გადაწყვეტილება) საფუძველზე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----10 (29.12.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც ა---- ა-----ს ეცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დასადგენი იყო 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული №01 და №02 შენობა-ნაგებობების მიერ დაკავებული განაშენიანების ფართობები, რა მიზნითაც №5----- (29.12.2017) წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოითხოვა ინფორმაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან.

2018 წლის 10 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქართველოს ნოტარიუსთა პალატამ №1----- მიმართვით მიაწოდა საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის არქივში დაცული ნოტარიუს ვ. მ-----ის მიერ 2008 წლის 27 მარტს დამოწმებული ყიდვა გაყიდვის ხელშეკრულებისა (რეესტრი №1-----) და მასზე თანდართული დოკუმენტების ელექტრონულ ასლები. ამასთანავე მიუთითა, რომ ნოტარიუს ვ. მ-----ის არქივში არ მოიძებნა ინფორმაცია სანოტარო აქტის გაუქმების თაობაზე.

2018 წლის 18 იანვარს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----12 გადაწყვეტილება, რომლითაც

მოსარჩელეს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო №01 და №02 შენობა-ნაგებობების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები ცალ-ცალკე. 2018 წლის 23 იანვარს ა----- ა-----ის მიერ წარდგენილ იქნა 1936.2 კვ.მ და 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----14 (01.02.2018) და №8-----16 (09.02.2018) გადაწყვეტილებებით მოსარჩელეს განემარტა, რომ №01 შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობი, საჯარო რეესტრის მონაცემებში, იყო 20.45 კვ.მ, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2018 წლის 23 თებერვალს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----18 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა, მას მხოლოდ №01 შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სურდა, თუ №02 შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობზეც. 2018 წლის 9 და 28 თებერვალს ა----- ა-----მა წარადგინა პირადი განცხადებები, რომლითაც მოითხოვა მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება N1 შენობა ნაგებობის განაშენიანების მიხედვით.

2018 წლის 6 მარტს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ

№8-----20 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2018 წლის 19 თებერვლის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----16 (09.02.2018) გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2018 წლის 20 მარტის N1----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 20 მარტის N1----- გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8-----16 (09.02.2018) და №8-----18 (23.02.2018) გადაწყვეტილებები იყო კანონიერი და მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა, თუმცა ბათილად ცნო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----20 (06.03.2018)

გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. ამასთან, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 მარტს მიღებული N8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ა-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა 1936.00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი N1 შენობა - ნაგებობით (1763.40კვ.მ). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 2008 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 დეკემბრის N5----- გადაწყვეტილება.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

შპს „მ-----ა“-ს გაკოტრების მმართველის ლ-----ესა და ა-----ს შორის გაფორმებული 2008 წლის 27 მარტის ყიდვა - გაყიდვის ხელშეკრულებით ა-----მა შეისყიდა შპს „მ-----ის“ ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე გარდაბნის რაიონი სოფელი ახალი სამგორი.

2009 წლის 27 აგვისტოს ამონაწერით, მიწის ნაკვეთი, მდებარე გარდაბანში, სოფელ ახალ სამგორში 8----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ იქნა ა-----ის საკუთრებად, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1 და N2 შენობა ნაგებობებით საერთო ფართობით 275.39 კვ.მ და 1763.40 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 2008 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოს ან დაწესებულებას, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერ სხვა პირს, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს. ამავდროულად მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი ადმინისტრაციული წარმოება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს

საქმიანობას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების, ან გაუქმების მიზნით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხოლო მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების პირობას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავდეს მის უფლებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

იმავე საკანონმდებლო ნორმის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის

23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს და აყენებს თუ არა იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე 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“.

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

სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით

გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი

აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეძარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება, როგორც კონსტიტუციით

გარანტირებული ადამიანის ძირითადი უფლება, ზესახელმწიფოებრივი უფლებაა და შესაბამისად, ექვემდებარება დაცვას სახელმწიფოს მხრიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

„საქართველოს კონსტიტუციისა და საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპებიდან და ნორმებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. საკუთრება ადამიანის ყოფიერების არსებითი საფუძველია" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 1997 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება N1/51 საქმეზე „ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება").

„საკუთრების უფლებაც ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო 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. იმავედროულად, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვს წარმოადგენს. შესაბამისად, ის არის არა მხოლოდ მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ასევე დემოკრატიული სახელმწიფოს და საზოგადოებრივი წყობილების ერთ- ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა" (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 02 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - დავით ჯიმშელეიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი").

სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ შპს „მ-----ა“-ს გაკოტრების მმართველის ლ-----ესა და ა-----ს შორის გაფორმებული 2008 წლის 27 მარტის ყიდვა - გაყიდვის ხელშეკრულებით ა-----მა შეისყიდა შპს „მ-----ის“

ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე გარდაბნის რაიონი სოფელი ახალი სამგორი. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გახდა საფუძველი 2009 წელს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, კერძოდ, 2009 წლის 27 აგვისტოს ამონაწერით, მიწის ნაკვეთი, მდებარე გარდაბანში, სოფელ ახალ სამგორში 8----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ იქნა ა----- ა----- -ის საკუთრებად, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1 და N2 შენობა ნაგებობებით საერთო ფართობით 275.39 კვ.მ და 1763.40 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 2008 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ დაუშვებელია კანონის შესაბამისად რეგისტრირებული ქონების ხელყოფა და სახელმწიფოს მიერ რეგისტრირებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების გაუქმება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ _ სამართლებრივ აქტის მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი. ხოლო საქართველოს ასკ-ის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან

ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. 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. სასამართლომ მიიჩნია, 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 (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა. შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განახორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

სასამართლო მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო

ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული არ იქნა გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო კანონიერი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოსაცემად. შესაბამისად, სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის საფუძველზე ისინი ბათილად უნდა იქნას ცნობილი. უნდა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 2008 წლის 27 მარტის ყიდვა - გაყიდვის ხელშეკრულებით ა----- ა-----მა შეისყიდა შპს „მ-----ის ს----- ბ-----“ ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე გარდაბნის რაიონი სოფელი ახალი სამგორი. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულება გახდა საფუძველი 2009 წელს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, კერძოდ, 2009 წლის 27 აგვისტოს ამონაწერით, მიწის ნაკვეთი, მდებარე გარდაბანში, სოფელ ახალ სამგორში 8----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ იქნა ა----- ა-----ის საკუთრებად, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N1 და N2 შენობა ნაგებობებით საერთო ფართობით 275.39 კვ.მ და 1763.40 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს 2008 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა----- ა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 მარტის №1----- გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მესამე პუნქტი, რითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება, წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 4.2.11 პუნქტის გათვალისწინებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს

დაევალოს №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად.

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის პირველ, მესამე, მეოთხე და მეხუთე პუნქტებზე, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ და მეორე პუნქტებზე, მე-9 მუხლის პირველი პუნქტზე და მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია უფლებებისა და კანონიერი ინტერესის შელახვა. სასამართლო გადაწყვეტილებაში მოხმობილი არ არის არცერთი კონკრეტული სამართლებრივი ნორმა და არგუმენტაცია იმის თაობაზე, თუ რაზე დაყრდნობით უნდა დაკმაყოფილებულიყო ა----- ა-----ის სარეგისტრაციო მოთხოვნა და თუ რატომ უნდა მიჩნეულიყო მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობის შიდა ფართი (279 კვ.მ.) მის თავზე არსებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართად, როდესაც ნაგებობის ხილული, მიწაზე არსებული ნაწილი განაშენიანება), სააგენტოში დაცული დოკუმენტაციის შესაბამისად, შეადგენს მხოლოდ 20.45 კვ.მ-ს.

აღნიშნულის საპირისპიროდ, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2018 წლის 20 მარტის N1----- (სადავო) გადაწყვეტილებით ცალსახად განმარტებულ იქნა, თუ რას ნიშნავს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი და რატომ ვერ დარეგისტრირდება დაინტერესებული პირის საკუთრებაში მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობის შიდა ფართობის შესაბამისი კვადრატულობის მიწის ნაკვეთი, როგორც აღნიშნული ნაგებობის მიერ მიწაზე დაკავებული განაშენიანების ფართობი.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 38-ე პუნქტის თანახმად, მიწისქვეშა შენობა არის შენობა, რომელსაც არ გააჩნია მიწისპირა ან მიწისზედა სართული. ამავე მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის

ორთოგონალური პროექციის ფართობი.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის კაპიტალური შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი.

გარდა ამისა, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი.

ამდენად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ ყველა საკანონმდებლო ნორმით ნათლადაა განმარტებული, რომ განაშენიანების ფართობი წარმოადგენს შენობა-ნაგებობით დაფარულ (განაშენიანებულ) მიწის ნაკვეთის ზედაპირს და არა პირიქით. განაშენიანების ფართობად ვერ იქნება მიჩნეული მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც თვითონ ფარავს მის ქვეშ არსებულ შენობა-ნაგებობას.

აპელანტი განმარტავს, რომ მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ცალკე საკუთრების უფლების ობიექტს, რომელზე საკუთრების უფლებაც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში შეიძლება დარეგისტრირდეს დამოუკიდებლად მიწის ფართის გარეშე. ამასთან, ასეთი ნაგებობის თავზე არსებული მიწის ნაკვეთის ფართი შეიძლება წარმოადგენდეს სხვა მესაკუთრის (მათ შორის ფიზიკური თუ იურიდიული პირის, სახელმწიფოს) კერძო საკუთრებას. მაგალითად შეიძლება მოვიყვანოთ ქ. თბილისში, რესპუბლიკის მოედანზე, სასტუმრო რედისონ ივერია-ს წინ არსებული მიწისქვეშა გადასასვლელი, რომლის შიდა ფართები და მის თავზე არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სხვადასხვა პირის საკუთრების ობიექტებს.

აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს მითითებას 2008 წლის 27 მარტის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც მოსარჩელემ შეიძინა შპს „მ-----ის“ ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება და მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთება სცადა აღნიშნულ ხელშეკრულებაზე დაყრდნობით, თუმცა ყოველგვარი არგუმენტაციისა და ლოგიკის გარეშე. 2008 წლის 27 მარტის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით პირმა შეიძინა მხოლოდ შენობა-ნაგებობები, ამდენად, იგი ვერ გახდება მიწისქვეშა ნაგებობის თავზე არსებული მიწის ნაკვეთის ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრაციის საფუძველი.

აპელანტს გაურკვევლად მიაჩნია, თუ რას ემსახურებოდა სასამართლოს მიერ იმის აღნიშვნა, რომ 2009 წლის 27 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, 8-----

საკადასტრო კოდით ა----- ა-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო N1 და N2 შენობა-ნაგებობები, საერთო ფართობით 275.39 კვ.მ. და 1763.40 კვ.მ. აპელანტი განმარტავს, რომ მოცემულ ფართებთან დაკავშირებით ჩანაწერი გაკეთდა სწორედ, ა----- ა-----ის მიერ წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების (მათ შორის, მიწისქვეშა შენობის) შიდა აზომვითი ნახაზების საფუძველზე, (განაცხადის N8-----), ამდენად, 2009 წლის ამონაწერში მითითებული N1 შენობა-ნაგებობის ფართი - 275.39 კვ.მ. წარმოადგენდა მხოლოდ მის შიდა ფართს, რომელიც ვერ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართად.

აპელანტი ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის დავალება საერთოდ არ წარმოადგენდა სასარჩელო მოთხოვნას, რამდენადაც მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების და არა შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალება. აქედან გამომდინარე, აპელანტი თვლის, რომ სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია რეგისტრაციის დავალების მოთხოვნაზე, შესაბამისად, სარჩელი სრულად არ უნდა დაეკმაყოფილებინა.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2018 წლის 20 მარტის N1----- გადაწყვეტილება მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით, რომელიც ზიანს არ აყენებს / არ ლახავს მოსარჩელისათვის სახელმწიფოს მიერ გადაცემულ საკუთრების უფლებას და შესაბამისად, არ არსებობდა აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3.2. ა----- ა-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი განმარტავს, რომ ა----- ა-----მა 2008 წლის 27 მარტს შპს „მ----- ა-----“-ს გაკოტრების მმართველის მიერ ჩატარებული აუქციონის საფუძველზე შეიძინა მითითებული საზოგადოების ბალანსზე რიცხული 2 (ორი) ერთეული ძირითადი საშუალება, რის შესახებაც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და შემძენი, ა----- ა-----ი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში (გადაწყვეტილების 4.2.1 და 4.2.2 პუნქტები). მითითებული უძრავი ქონებები მიწასთან მყარად დაკავშირებული ქონებებია და ამის მიუხედავად, საჯარო რეესტრმა მხოლოდ სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ 2017 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილების საფუძველზე გაატარა საჯარო რეესტრში ა----- ა-----ის საკუთრების უფლება მხოლოდ ერთი ნაგებობის მიერ დაკავებულ 1936 კვ.მ. მიწის ფართობზე (გადაწყვეტილების 4.1.14 პუნქტი), რაც შეეხება მეორე ნაგებობის საკითხს, როგორც სარეგისტრაციო სამსახურმა, ასევე სააგენტომ მიიჩნია, რომ წარმოსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი 20 კვ.მ. ფართობის

ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობის მითითებით. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.2.11 პუნქტში სააგენტო მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება №1 ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე (20.45 კვ.მ.) კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. აპელანტის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებული პოზიცია, რომ წარსადგენი იყო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 20.45 კვ.მ. ფართობის ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ფართობის შესახებ (განაშენიანების ფართობის) მცდარია, შემდეგ გარემოებათა გამო:

ა---- ა-----მა 2008 წლის 27 მარტს, შპს „მ-----ა“-ს გაკოტრების მმართველის მიერ ჩატარებული აუქციონის საფუძველზე შეიძინა მითითებული საზოგადოების ბალანსზე რიცხული 2 (ორი) ერთეული ძირითადი საშუალება, რის შესახებ გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და შემძენი, ა--- -- ა-----ი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ორივე ნაგებობის მესაკუთრედ და საჯარო რეესტრში დაფიქსირდა ორივე ნაგებობის ფართი. მითითებული 2 ერთეულიდან, ა---- ა-----ის სახელზე საჯარო რეესტრის მიერ მხოლოდ 2018 წლის 15 მარტს დარეგისტრირდა ერთი ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი 1936 კვ.მ., რაც შეეხება მეორე ნაგებობას (მიწისქვეშა თავშესაფარი), რომლის კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენას ითხოვს სააგენტო და მის საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახური, წარმოადგენს სამოქალაქო თავდაცვის თავშესაფარს და თავისთავად დასახელება „თავშესაფარი“ მისი არსით გულისხმობს, რომ ის მიწის ქვეშ უნდა იმყოფებოდეს. ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე დართულია სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2007 წლის 10 ივლისის N2----- დასკვნა, რომლის თანახმად: „სამოქალაქო თავდაცვის თავშესაფარი წარმოადგენს მიწისქვეშა კომპლექსს. თავშესაფარის კედლები აშენებულია რკინა-ბეტონის ბლოკებით. სახურავი მოწყობილია რკინა-ბეტონის გადახურვის ფილებით. მას გააჩნია ორი მიწისზედა ჩასასვლელი, დღეის მდგომარეობით ნაგებობის კონსტრუქციულ ელემენტებს არ აღენიშნება დაზიანების სერიოზული კვალი. დაზიანებული და ამორტიზებულია მხოლოდ თავშესაფარის შიდა კომუნიკაციები.“

აპელანტი მითითებს ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომელიც საფუძვლად დაედო ქონების აუქციონზე სხვადასხვა ლოტებად გატანას (ა---- ა-----მა ერთ ლოტად გატანილი მხოლოდ 2 ქონება შეიძინა), დეტალურად აღწერს თითოეული ქონების მდგომარეობას და მათ შორის სამოქალაქო თავდაცვის თავშესაფარის მდგომარეობას. ამასთან დაკავშირებით სპეციალურად არის აღნიშნული, რომ ძირითადი ფართი მდებარეობს მიწის ქვეშ. აპელანტი საყურადღებოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ექსპერტის მიერ ასეთი შეფასება აუქციონის წინ განხორციელდა, ანუ სანამ ა---- ა-----ი შეიძენდა მითითებულ ქონებას და მის მიერ აუქციონზე მონაწილეობის მიღებისად სამოქალაქო თავდაცვის

თავშესაფარი სწორედ იმ კონტურებში და კონფიგურაციაში მდებარეობდა, როგორშიც ის დღესაა, შესაბამისად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი სრულყოფილია და ვერანაირად ვერ განხორციელდება სარეგისტრაციო სამსახურის უკანონო მითითება კორექტირების შესახებ.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ აუქციონი ჩატარდა ლეგიტიმურად, სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაკოტრების რეჟიმში მყოფი საწარმოს, კერძო სამართლის სუბიექტის ქონების მიმართ და ეს ქონება, რაც ა-----ა-----მა შეიძინა, უძრავი ქონებაა და მიწასთან მყარადაა დაკავშირებული, უფრო მეტიც, სადავო თავშესაფარი, არათუ დაკავშირებულია მიწასთან, არამედ ის მთლიანად მიწაშია ამ სიტყვის პირდაპირი მნიშვნელობით, ის მიწის ქვეშაა და სააგენტო ა-----ა-----ის მიერ შეძენილ ქონებად მარტო მიწის ზემოთ არსებულ ჩასასვლელს მიიჩნევს, რომლის ფართი 20 მეტრია, მაგრამ ა-----ა-----ს მარტო მიწის ზემოთ მდებარე, თავშესაფარში ჩასასვლელი არ შეუძენია - საჯარო რეესტრის ამონაწერში (განცხადების რეგისტრაციის N8-----) ნათლად და გარკვევით არის მითითებული, რომ დარეგისტრირდა ა-----ა-----ის საკუთრების უფლება 1468.80 კვ.მ. ფართობის საფრინველზე და კერძო საკუთრებაში არსებულ სამოქალაქო თავდაცვის თავშესაფარზე. მართალია, ამ თავშესაფრის ფართობი 2008 წლის ამონაწერში მითითებული არ არის, მაგრამ ეს ხარვეზი მალევე გასწორდა უკვე 2009 წელს და ამ პერიოდიდან, ამ თავშესაფრის ფართობი საჯარო რეესტრში უკვე 275.39 კვ.მ.-ით არის დაფიქსირებული (გთხოვთ იხილოთ დაზუსტებული სარჩელის პირველი ფაქტობრივი გარემოება და სასამართლო გადაწყვეტილების 4.2.2. პუნქტი). ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებას ერთვის სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა აუქციონის ჩატარებამდე მდგომარეობით, რომელშიც ასევე ნათლად და გარკვევით არის მითითებული, რომ თავშესაფარი მდებარეობს მიწის ქვეშ და რომ არსებობს ჩასასვლელი ამ თავშესაფარში. აღნიშნულის გათვალისწინებით კი ნათელია, რომ სააგენტოს გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლის მიხედვით ა-----ა-----მა 20 კვ.მ. ნაგებობის განაშენიანების ფართის კორექტირებული ნახაზი უნდა წარადგინოს სარეგისტრაციოდ, კანონშეუსაბამოა და აღსანიშნავია, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე" (როგორც აღინიშნა, სადავო ნაგებობა არ არის ჰაერში საჰაერო ბალიშზე, ის კაპიტალური ნაგებობაა, მისი ფართობი დაფიქსირებულია და ეს ნაგებობა იმავე კონტურებშია, რა კონტურებშიც იმყოფებოდა აუქციონზე გატანის დღისათვის, იმყოფება მიწაში და ამ კაპიტალურ ნაგებობას გააჩნია განაშენიანების ფართობი). აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის მოთხოვნა

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირების შესახებ არ ეფუძნება სამართლებრივ მოთხოვნას და, პირიქით, ეწინააღმდეგე ციტირებულ კანონს. შესაბამისად, აპელანტის მოსაზრებით, სავსებით უსწორო და არალოგიკურია სასამართლოს მითითება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის სამსახურს ადმინისტრაციული წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება დაევალა. ასეთი რამ სრულიად გაუგებარია და ბადებს ლოგიკურ კითხვას - გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის და შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების განახლების და ამავდროულად შეჩერების შემდეგ: ვის და რა მოქმედების ჩატარება ევალება და რატომ უნდა შეჩერდეს, როდესაც სააგენტოს ხელთ აქვს ამ საკითხთან დაკავშირებით ბუნებაში არსებული ყველა მტკიცებულება. ყოველივე აღნიშნული, აპელანტის მოსაზრებით, მიუთითებს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლების არსებობის შესახებ, რის გამოც გადაწყვეტილების გაუქმებით წინამდებარე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრული მოცულობით

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა----- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, ხოლო რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარს, აღნიშნული უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ

გარემოებათა გამო:

დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, გარდაბნის რაიონის სოფ. ახალ სამგორში, ს/კ. 8-----, 12 438 კვ/მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს სახელზე. მითითებულ საკადასტრო კოდზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N01 და N02 ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მოსარჩელე - ა----- ა-----ის სახელზე.

8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მომზადებული საკადასტრო გეგმის თანახმად, N01 შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობი 20.45 კვ/მ, ხოლო N02 შენობა-ნაგებობის - 1936 კვ/მ.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 5 სექტემბერს ა----- ა-----მა სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებულ სამსახურს და რეგისტრირებულ მონაცემებში, უძრავ ნივთზე ს/კოდით 8-----, მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----10 (29.12.2017წ) გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციის სამსახურმა დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დასადგენი იყო 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული N01 და N02 შენობა-ნაგებობების მიერ დაკავებული განაშენიანების ფართობები, რა მიზნითაც გამოითხოვა ინფორმაცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2018 წლის 18 იანვარს მიიღო რეგისტრაციის წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარსადგენი იყო N01 და N02 შენობა-ნაგებობების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები ცალ-ცალკე.

2018 წლის 23 იანვარს დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა 1936.2 კვ.მ და 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები.

განცხადებისა და უფლების რეგისტრაციის ელექტრონულ წიგნში დარეგისტრირდა N8----- (06.03.2018) პირობითი განცხადება, რომლის საფუძველზეც მიღებული რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N8----- (15.03.2018) გადაწყვეტილებით, უძრავ ნივთზე (ს.კ. 8-----) განთავსებული N02 შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართზე - 1936 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ა----- ა-----ის საკუთრების უფლება.

რაც შეეხება N01 შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული განაშენიანების ფართის რეგისტრაციას, განმცხადებელს ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ N01 შენობა-ნაგებობის მიერ მიწის ზედაპირზე დაკავებული განაშენიანების ფართი, რეგისტრირებული მონაცემებით, წარმოადგენდა 20.45 კვ.მ-ს, ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე რეგისტრაცია მოთხოვნილი იყო 279 კვ/მ-ზე.

წინამდებარე დავის საგანს და შესაბამისად, ა-----ის მოთხოვნას წარმოადგენს N01 შენობა-ნაგებობის რეგისტრაცია განხორციელდეს დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართზე - 279 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საქმეში წარმოდგენილია შპს „მ-----ის“ ბალანსზე რიცხული 2 (ორი) ერთეული ძირითადი საშუალების რეალიზების მიზნით ჩატარებული სააუქციონო კომისიის 07.03.2008 წ. სხდომის ოქმი და 27.03.2008 წლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, რომლითაც დასტურდება, რომ ა-----მა აუქციონის შედეგად შეიძინა ორი ობიექტი: საფრინველე N181, საერთო ფართობით 1468 კვ.მ და სამოქალაქო თავდაცვის თავშესაფარი.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით დასტურდება, რომ სამოქალაქო თავდაცვის თავშესაფარი წარმოადგენს მიწისქვეშა კომპლექსს. თავშესაფარის კედლები აშენებულია რკინა-ბეტონის ბლოკებით, სახურავი მოწყობილია რკინა-ბეტონის გადახურვის ფილებით და გააჩნია მიწისზედა ჩასასვლელი.

ამდენად, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, 20.45 კვ.მ. ანუ, რეგისტრირებული N01 შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მიწისქვეშა კომპლექსში ჩასასვლელ მიწისზედა ნაგებობას, რომლის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი, როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.03.2018წ. N1----- გადაწყვეტილებით დგინდება, ექვემდებარება რეგისტრაციას. რაც შეეხება მიწისქვეშა კომპლექსის ფართის ზევით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს, ა-----ი თვლის, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მიწისქვეშა ნაგებობას - სამოქალაქო თავდაცვის თავშესაფარის - განაშენიანების ფართს და ასევე ექვემდებარება რეგისტრაციას.

სააპელაციო სასამართლო, საქმის მასალების დამატებითი შესწავლისა და სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების დამატებითი ანალიზის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოს უარს რეგისტრაციაზე მიიჩნევს კანონიერად და დასაბუთებულად, და თვლის, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის

უფლებას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული კანონის 12.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლი მიუთითებს, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობასა და მის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად.

რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ N01 შენობა-ნაგებობა გასხვისებულია მიწის ნაკვეთის გარეშე, ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს ქმნის ზემოაღნიშნული მუხლი.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.3 მუხლი თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ შენობა-ნაგებობის ფართობი ან/და კონფიგურაცია შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშეა შეცვლილი, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად, თუ განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს არაუმეტეს 10 პროცენტით აღემატება; რაც შეეხება, ამავე მუხლის მე-4 ნაწილს, აღნიშნული ადგენს, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს 10 პროცენტზე მეტით აღემატება, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მთელ ფართობზე საკუთრების უფლების

რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ ზედმეტად დაკავებულ ფართობზე წარდგენილია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ზედმეტად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სააგენტოსთვის წარუდგენლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ განაშენიანების ფართობზე, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული დასაშვები შეღავათის გათვალისწინებით.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რამდენადაც მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის უფლება დაკავშირებულია შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართზე (წინააღმდეგ შემთხვევაში, ჩნდება ზედმეტად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის ვალდებულება), სააპელაციო სასამართლოს შეფასებისა და კვლევის საგანს წარმოადგენს, ვრცელდება თუ არა ზემოაღნიშნული ნორმით განსაზღვრული პირობა მიწისქვეშა ნაგებობაზე და რამდენად დასაშვებია მისი განაშენიანების ფართის გათვალისწინება მიწის რეგისტრაციის მიზნებისათვის.

როგორც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე - 12 მუხლის სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, მითითებულ მუხლში საუბარია „მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე“ და მისი რეგისტრაციის დაშვების შესაძლებლობაზე.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართის განმარტება მოძიებული უნდა იქნას დარგის მარეგულირებელ სპეციალურ ნორმებში, რომელსაც მიეკუთვნება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდისათვის მოქმედი რედაქციით). მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „ჯ“ პუნქტის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი განმარტებულია, როგორც მიწის ნაკვეთის კაპიტალური შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის თაობაზე ანალოგიურ განმარტებას იძლევა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 29 მარტის N57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“. დადგენილების მე-3 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის

ფართობი;

რაც შეეხება მიწისქვეშა შენობას, ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის 38-ე პუნქტის საფუძველზე განმარტებულია, როგორც შენობა, რომელსაც არ გააჩნია მიწისპირა ან მიწისზედა სართული.

აღნიშნული ნორმების ერთობლივი ანალიზი სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქმნის იმ გარემოების მტკიცების საფუძველს, რომ მიწისქვეშა ნაგებობას, რომელსაც მოსარჩელის მიერ რეგისტრირებული შენობა მიეკუთვნება, არ გააჩნია განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი, რის გამოც მიწისქვეშა შენობის მიერ დაკავებული ფართი ვერ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობად და არ ექცევა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე - 12 მუხლის რეგულაციებში და არ ქმნის მის ზემოთ განთავსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონისმიერ საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში მიღებულია ზაკ-ის და სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმების მოთხოვნათა დაცვით, რაც არ ქმნის სარჩელის დაკმაყოფილებისა და სადავო ადმინისტრაციული აქტის (გასაჩივრებულ ნაწილში) ბათილობის საფუძველს.

საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

დადგენილია, რომ სააპელაციო საჩივარზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით, შესაბამისად ა----- ა-----ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი- 150 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

**სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ა---- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
4. ა---- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
5. ა---- ა-----ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქ.#32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.#7ა).

მოსამართლე:

ნინო ქადაგიძე