

საქმე № 330310018002636410

საქმე №3ბ/2453-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

10 იანვარი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატა**

**მოსამართლე - ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი - ნინო ჭაბუკიანი**

აპელანტი (მესამე პირი) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების
მართვის სააგენტო

წარმომადგენელი - რ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ-----ა

წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

წარმომადგენელი - ქ-----ე

მესამე პირი (ასკ 16.2) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის
სარეგისტრაციო სამსახური

წარმომადგენელი - ქ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მარტის
გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით გ-----ას სარჩელი, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

2.1.1 თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის №3/3----14 და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 მარტის №3ბ/1----16 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ მ-----აში, სოფელ გ-----ში მდებარე 0.085 ჰა დაუზუსტებელი ფართის, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა - მ-----ა, კოდი 7-, სექტორი - გ-----ი, კოდი 13, კვარტალის N90, ნაკვეთის N3--, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N7-13903--) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ-----ის სახელზე, 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

მ-----ის რაიონის, სოფელი გ-----ის მიერ 1--7 წლის 14 სექტემბერს გაცემული N1---- მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, მ-----ს გადაეცა 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოიცავდა რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. და დამატებით გამოყოფილ 250 კვ.მ. ფართს. მიღება-ჩაბარების აქტს თან ერთვის მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმა, რომელიც ასახავს ნაკვეთის საზღვრების შესახებ ინფორმაციას, კონკრეტულად, გადაცემულ მიწის ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება გზა, B -დან C - მდე N64, C -დან D-მდე N60, ხოლო D-დან A-მდე

გზა.

2007 წლის 28 დეკემბერს, მ-----ს და გ-----ას შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----იამ საკუთრებაში მიიღო სოფელ გ-----ში მდებარე 0.085 ჰა მიწის ნაკვეთი. ამავე ხელშეკრულების შესაბამისად, „ნასყიდობის საგანი“ უფლებრივად უნაკლოა.

საჯარო რეესტრის 2008 წლის 23 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 850.00 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ას სახელზე N7-.13.90.3-- საკადასტრო კოდით, 2007 წლის 28 დეკემბრის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 02 ნოემბერს მიღებული N8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 582.00 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი, N7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 26 ოქტომბრის N06/1---- მიმართვის საფუძველზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 26 ოქტომბრის N06/1---- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, სოფელ გ-----ში არსებული 582 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება.

საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ 2011 წლის 06 დეკემბერს გ-----ამ მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებულ დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო მონაცემები 7-.13.90.3--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია.

მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 12 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით გ-----ას განცხადებაზე უძრავ ნივთზე

რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 იანვრის №8-----05 გადაწყვეტილებით გ-----ას განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, არ აღმოფხვრილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ-----ას ადმინისტრაციული საჩივარი 2012 წლის 12 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში და უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე 2011 წლის 12 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში.

დადგენილია ისიც, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებით გ-----ას უარი ეთქვა №7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კორექტირებაზე, ვინაიდან აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია სრულყოფილად იქნა მიჩნეული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ და მასზე რეგისტრირებული იყო თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსათვის №7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე კორექტირების დავალების თაობაზე აღძრული სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს

2012 წლის 18 ოქტომბერს წარედგინა გ-----ას N8-----03 განცხადება, რომლითაც მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი გ-----ი. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთი N3--) შეადგენდა 195 მ²-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 18 ოქტომბერს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ 7-13.02.1-- კოდით უძრავი ნივთის ფართობი შეადგენდა 655 კვ.მ.-ს, ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარდგენილი იყო 195 კვ.მ.-ზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 21 ნოემბერს მიღებული იქნა N8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2012 წლის 26 სექტემბერს კვლავ წარედგინა გ-----ას N8----- განცხადება, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდი და ელ. ვერსია.

მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 655 კვ.მ.-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 27 სექტემბერს მიღებული N88201293849 -03 გადაწყვეტილებით შეტანილი იქნა ცვლილება სოფელ გ-----ში მდებარე 850.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში და წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, რომელიც დაზუსტებული იქნა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, გ-----
-----ას საკუთრებამ ზემოხსენებულ მისამართზე შეადგინა 655.00 კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 7-.13.02.1--).

საჯარო რეესტრის 2015 წლის 16 ივლისის N8820153887- გადაწყვეტილებით ზემოხსენებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----
-----ას სახელზე, 2015 წლის 13 ივლისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 25 აპრილს N80634/17 განცხადებით მიმართ გ-----ამ, რომლითაც მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილის თვითმმართველი ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლა.

ამასთანვე, გ-----ამ 2013 წლის 05 მარტს N0----13 განცხადებით მიმართა საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატს მისი საკუთრების უფლების სავარაუდო დარღვევის შესწავლასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატმა მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება მიღებული და გამოცემული იყო საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით, რაც თავის მხრივ არღვევდა გ-----
-----ას კანონისმიერ უფლებებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს სახალხო დამცველმა გ-----ას საკუთრების უფლების ხელყოფასთან დაკავშირებით რეკომენდაციით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საკითხის შესწავლისა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ გ-----ას 2014 წლის 25 აპრილის N80634/17 განცხადების, ასევე საქართველოს სახალხო დამცველის 2014 წლის 15 მაისის N181/04-5/0----13 რეკომენდაციის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული 2010 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სოფელ გ-----
---ში მდებარე 582.00 კვ.მ. უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 7-.13.02.1--) ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის რეგისტრირებული მონაცემების

გაუქმების ან/და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის სამართლებრივი საფუძვლების გამოვლენის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 აგვისტოს №1----- გადაწყვეტილებით უცვლელი დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 02 ნოემბერს მიღებული რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილება. სააგენტომ მიიჩნია, რომ სოფელ გ-----ში მდებარე 582.00 კვ.მ. უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 7-13.02.1--) რეგისტრირებული მონაცემები კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი გაუქმების ან/და ცვლილების შეტანის სამართლებრივი საფუძვლები.

2.1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის №3/3----14 გადაწყვეტილებით გ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.14წ. №1----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

2.1.3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 მარტის №3ბ/1----16 განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილება.

2.1.4. 2017 წლის 28 ივლისს გ-----ას წარმომადგენელმა ნ-----მა №3-----/17 განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელსაც დაურთო 2017 წლის 24 ივლისს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 4 მარტის №3/3----14 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რწმუნებულება და მოითხოვა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება და სახელმწიფო ბაჟის დაბრუნება.

2.1.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ნოემბრის №4----- გადაწყვეტილებით განახლდა სახალხო დამცველი 2014 წლის 15 მაისის №181/04-5/0----13 რეკომენდაციის საფუძველზე დაწყებული რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოება და ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა რეგისტრაციის

შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება.

2.1.6. საქმეში წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 01 თებერვლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დგინდება, რომ №4---- (22.11.2017) გადაწყვეტილებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ჩატარდა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ის შემოგარენში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--) ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად მიწვეულ იქნენ: გ-----ა, გ-----ას წარმომადგენელი მ-----ი, მ-----ია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის წარმომადგენელი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი, საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატის წარმომადგენელი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენელი. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად გამოცხადდნენ გ-----ას წარმომადგენლები ნ-----ი და ე-----ა, მ-----ია, ე-----ა და სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლები. ამავე ოქმით ირკვევა, რომ სადავო უძრავი ნივთის საზღვრები სააგენტოს წარმომადგენლებს მიუთითა მ-----იამ, ვინაიდან სწორედ მის მიერ მოხდა გ-----აზე სადავო უძრავი ნივთის გასხვისება. სადავო ფართი, დაურეგისტრირებული 195 კვ.მ, გ-----ას წარმომადგენლებისა და მ-----იას მითითებით იჭრება ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრების უფლებით, №7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი, გ-----ას მიერ დაზუსტებულ 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილია დაზუსტებულ, 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთში.

2.1.7. 2018 წლის 02 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №1---- - წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და სთხოვა №7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხის განხილვა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ნოემბრის №4---- გადაწყვეტილებით განახლებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით წერილობით პოზიციის წარდგენა.

2.1.8. აღნიშნული წერილის პასუხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის №61-01----- წერილით ეცნობა, რომ სსიპ ქონების მართვის

სააგენტო ითვალისწინებდა ზედდების საკითხებთან დაკავშირებით წარდგენილ დოკუმენტაციას, ასევე საკითხებთან დაკავშირებით გამოვლენილ სხვა გარემოებებს და მიზანშეწონილად არ მიიჩნევდა უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--) საკადასტრო საზღვრების ცვლილებას.

2.1.9. 2018 წლის 02 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №1-- --- წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობას. მიაწოდა სადავო საკითხთან დაკავშირებით სრულყოფილი დოკუმენტაცია და სთხოვა დაედასტურებინა, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის (195 კვ.მ) და მ-----ის სახელზე გაცემულ №1---- მიღება-ჩაბარების აქტში დაურეგისტრირებული 195 კვ.მ უძრავი ნივთის იდენტიურობის ფაქტი. ასევე მიეთითა, რომ იმ შემთხვევაში თუ არ დგინდებოდა საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, მიეთითებინა აღნიშნული უძრავი ნივთის (195 კვ.მ) მდებარეობის შესახებ.

2.1.10. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 11 ივლისს, განმეორებით, №6----- წერილით მიმართა გ-----ის რაიონის გამგეობას და სთხოვა ეცნობებინა 2018 წლის 02 აპრილს №1---- წერილზე მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების შესახებ.

2.1.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- --03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერება და განახლდა აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში სააგენტომ განმარტა შემდეგი: „ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი, გ-----ას მიერ დაზუსტებულ 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილია დაზუსტებულ, 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--)”... „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არსებული მონაცემებისა და 1--7 წლის 14 სექტემბრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის შესახებ მონაცემების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, უტყუარად არ დასტურდება, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველის ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული 582 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი მოიცავს 1--7 წლის 14 სექტემბრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით მ----- ისთვის გადაცემული 850 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის

ნაწილს”.

2.1.12. დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის საოქმო განჩინებით გ-----ის რაიონის გამგეობას დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 02.04.2018 წლის N1----- და 11.07.2018 წლის N3----- განცხადებების საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული გადაწყვეტილების წარმოდგენა.

2.1.13. გ-----ის რაიონის გამგეობის 2019 წლის 11 მარტის №34-0----- წერილით სასამართლოს გამოეგზავნა ამავე თარიღის (11.03.2019) №34-0----- წერილი, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ვინაიდან სააგენტოს №1----- წერილით წარდგენილი მოთხოვნა არ შეეხებოდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიმდინარე წარმოებას (№8----- სარეგისტრაციო განცხადზე წარმოება დაწყებული იყო 2012 წელს და ამჟამად სარეგისტრაციო წარმოება უკვე შეწყვეტილი იყო), მოთხოვნილი საკითხი სცდებოდა რაიონის გამგეობის წარმომადგენლის უფლებამოსილების ფარგლებს.

3. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

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

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის

№8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე”, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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 (შემდგომ - სააგენტო) უფლება- მოვალეობებს.

მითითებული კანონის 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.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების

თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება: ა) ამ კანონით თვითმმართველი ერთეულისათვის მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით შექმნილი ან შეძენილი ქონება. ამავე კანონის 47-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა.შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა, აგრეთვე ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების

ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას. ამავე მუხლის „გ.თ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას არ წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული ისეთი მიწა, რომელიც სხვა პირის კერძო საკუთრებაში იმყოფება.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მ-----ის რაიონის, სოფელი გ-----ის მიერ 1--7 წლის 14 სექტემბერს გაცემული N1---- მიღება-ჩაბარების აქტით ირკვევა, რომ მ-----ს გადაეცა 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოიცავდა რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. და დამატებით გამოყოფილ 250 კვ.მ. ფართს. მიღება-ჩაბარების აქტს თან ერთვის მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმა, რომელიც ასახავს ნაკვეთის საზღვრების შესახებ ინფორმაციას, კონკრეტულად, გაცემულ მიწის ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება გზა, B -დან C -მდე N64, C -დან D-მდე N60, ხოლო D-დან A-მდე გზა. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით კი ირკვევა, რომ მ-----ში, სოფელ გ-----ში მდებარე 0.085 ჰა დაუზუსტებელი ფართის, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა - მ-----ა, კოდი 7-, სექტორი - გ-----ი, კოდი 13, კვარტალის N90, ნაკვეთის N3--, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N7-13903--) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ-----ის სახელზე, 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

ამასთან, 2007 წლის 28 დეკემბერს, მ-----ს და გ-----ას შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----ამ საკუთრებაში მიიღო სოფელ გ-----ში მდებარე 0.085 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო საჯარო რეესტრის 2008 წლის 23 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 850.00 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ას სახელზე N7-.13.90.3-- საკადასტრო კოდით, 2007 წლის 28 დეკემბრის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 26 ოქტომბრის N06-/1---- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, სოფელ გ-----ში

არსებული 582 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კი 2010 წლის 02 ნოემბერს მიღებული N8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 582.00 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი, N7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 26 ოქტომბრის N06-/1---- მიმართვის საფუძველზე.

უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს ისიც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 აგვისტოს №1----- გადაწყვეტილებით უცვლელი დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 02 ნოემბერს მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, თუმცა თბილისის საქალაქო სასმართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის №3/3----14 გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.14წ. №1----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რაც ასევე უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასმართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 მარტის №3ბ/1----16 განჩინებით.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 01 თებერვლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დგინდება, რომ №4----- (22.11.2017) გადაწყვეტილებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ჩატარდა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ის შემოგარენში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--) ადგილზე დათვალიერება, საიდანაც ირკვევა, რომ სადავო უძრავი ნივთის საზღვრები სააგენტოს წარმომადგენლებს მიუთითა მაია სხულუხიამ, ვინაიდან სწორედ მის მიერ მოხდა გ-----აზე სადავო უძრავი ნივთის გასხვისება. სადავო ფართი, დაურეგისტრირებული 195 კვ.მ, გ-----ას წარმომადგენლებისა და მ-----იას მითითებით იჭრება ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრების უფლებით, N7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი, გ-----ას მიერ დაზუსტებულ 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილია დაზუსტებულ, 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთში.

ამავე წარმოების ფარგლებში, 2018 წლის 02 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნულმა სააგენტომ №1----- წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და სთხოვა №7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხის განხილვა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ნოემბრის №4----- გადაწყვეტილებით განახლებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით წერილობით პოზიციის წარდგენა. აღნიშნული წერილის კი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის №61-01----- წერილით ეცნობა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ითვალისწინებდა ზედდების საკითხებთან დაკავშირებით წარდგენილ დოკუმენტაციას, ასევე საკითხებთან დაკავშირებით გამოვლენილ სხვა გარემოებებს და მიზანშეწონილად არ მიიჩნევდა უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--) საკადასტრო საზღვრების ცვლილებას.

2018 წლის 02 აპრილს, ხოლო 2018 წლის 11 ივლისს განმეორებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობას. მიაწოდა სადავო საკითხთან დაკავშირებით სრულყოფილი დოკუმენტაცია და სთხოვა დაედასტურებინა, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის (195 კვ.მ) და მ-----ის სახელზე გაცემულ №1---- მიღება-ჩაბარების აქტში დაურეგისტრირებული 195 კვ.მ უძრავი ნივთის იდენტურობის ფაქტი. ასევე მიეთითა, რომ იმ შემთხვევაში თუ არ დგინდებოდა საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, მიეთითებინა აღნიშნული უძრავი ნივთის (195 კვ.მ) მდებარეობის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა ასევე იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №4----- (22.11.2017) გადაწყვეტილებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, გ-----ის რაიონის გამგეობას სააგენტოსთვის, ზემოაღნიშნულ წერილებში დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება არ უცნობებია და მხოლოდ მას შემდეგ, რაც თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის საოქმო განჩინებით გ-----ის რაიონის გამგეობას დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 02.04.2018 წლის N1----- და 11.07.2018 წლის N3----- განცხადებების საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული გადაწყვეტილების წარმოდგენა, გ-----ის რაიონის გამგეობის 2019 წლის 11 მარტის №34-0----- წერილით სასამართლოს გამოეგზავნა ამავე თარიღის (11.03.2019) №34-0----- წერილი, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ვინაიდან სააგენტოს №1----- წერილით წარდგენილი მოთხოვნა არ შეეხებოდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიმდინარე წარმოებას (№8-----

----- სარეგისტრაციო განცხადზე წარმოება დაწყებული იყო 2012 წელს და ამჟამად სარეგისტრაციო წარმოება უკვე შეწყვეტილი იყო), მოთხოვნილი საკითხი სცდებოდა რაიონის გამგეობის წარმომადგენლის უფლებამოსილების ფარგლებს.

მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილებით კი დადასტურდა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერება და განახლდა აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ აღნიშნული გადაწყვეტილების კანონიერება წარმოადგენს დავის საგანს, კერძოდ კი ის, თუ რამდენად სწორად მიიჩნია საჯარო რეესტრმა, რომ 2010 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 582.00 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი (ს/კ: N7-.13.02.1--), მიღებული იყო კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია

გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე“, მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ-უპირველეს ყოვლისა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრივი, არსებითი მხრივაც უნდა იქნა შემოწმებული. აღნიშნულის მხედველობაში მიღებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერად მიჩნევისათვის არ არის საკმარისი მხოლოდ მისი ფორმალური კანონშესაბამისობა, არამედ ამ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტის კანონიერება უნდა განისაზღვროს ასევე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისითაც.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის №3/3----14 კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელის საკუთრება სოფელ გ-----ში

მდებარე 195 კვ.მ. ფართზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტის - ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. სასამართლოს განმარტებით, ის გარემოება, რომ მან უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, მარეგისტრირებელ ორგანოს რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა 850 კვ.მ. ფართიდან 655.00 კვ.მ.-ზე, აღნიშნული ვერ მიიჩნევა მისი მხრიდან საკუთრებაზე უარის თქმის საფუძვლად, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების დაკარგვის საფუძველს წარმოადგენს უარის შესახებ შესაბამისი განცხადება, რომლის წარმოდგენაც მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ უზრუნველყო. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მხოლოდ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის რეგისტრირებული მონაცემების კანონიერების დადასტურებით ვერ მიიჩნევდა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად მიღებულად, ვინაიდან სადავო აქტით შეფასებული არ იყო სადავო ფართის რეალური ადგილმდებარეობა, რომელზედაც დადასტურებული იყო მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სასამართლომ განმარტა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოების სრულყოფილი გამოკვლევა გულისხმობს არა მხოლოდ საქმეზე მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების შეფასებას, არამედ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების მოძიებას. უფრო მეტიც, საქმის გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს კიდევ უფრო მაღალი ხარისხით ეკისრება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას, რომელიც ერთის მხრივ დაინტერესებული პირისათვის უფლების დაცვის საშუალებაა, ხოლო მეორე მხრივ უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობას...

სასამართლომ მიუთითა ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის №ბს-593-588(კ-ს) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც „საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნდა უკეთესი სამართლებრივი მდგომარეობა და გათვალისწინებული ყოფილიყო უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი“... მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია და ეს მაშინ, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით დგინდება, რომ 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია ჯერ კიდევ 2007 წლის 18 იანვარს

განხორციელდა მ-----ის სახელზე 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ხოლო აღნიშნული უძრავი ქონება 2007 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა გ-----ს. ამასთან, საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია, როგორც მ-----ის სახელზე გაცემული 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1--- მიღება-ჩაბარების აქტი, ისე 2007 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც საფუძვლად დაედო 2008 წლის 23 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებას, რომლითაც ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 850.00 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის N7-13.90.3-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ს სახელზე, რომელსაც, როგორც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე რეგისტრირებულს, ენიჭება უპირატესობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საყურადღებოა ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე №ბს-367-363(კ-12), სადაც ურთიერთ დაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“.

სასამართლო განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლისას სააგენტოს უნდა დაედგინა სად მდებარეობდა გ-----ს მიწის ნაკვეთი და თვითმმართველის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხომ არ იყო ზედდებაში მასთან. სწორედ გ-----ს მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესწავლისას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან ურთიერთმიმართებით (ყველა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის) შეედლო დაედგინა მისი ნამდვილი მდებარეობა, რაც არ ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრს უნდა ემსჯელა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა რეგისტრაციების კანონიერებაზე, არამედ უნდა გამოეკვლია თუ სად მდებარეობდა სინამდვილეში მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი. უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ მ-----ის რაიონის, სოფელი გ-----ის მიერ 1--7 წლის 14 სექტემბრის გაცემული N1--- მიღება-ჩაბარების აქტით, მ-----ს გადაეცა 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად, რომელიც მოიცავდა რეფორმამდე არსებულ 600 კვ.მ. და დამატებით გამოყოფილ 250 კვ.მ. ფართს, რომლის მესაკუთრეც მოგვიანებით გახდა გ-----ა. შესაბამისად, სააგენტოს ის გარემოებაც უნდა შეეფასებინა, რომ როდესაც რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. შეავსეს 200კვ.მ.-ით, ეს 200 კვ.მ. ან მისი ნაწილი, ხომ არ იყო იმ მიჯნის გარეთ, რომელი მიჯნის შიგნითაც ახლა მდებარეობს 655 კვ.მ. და რომელ მიჯნასაც გამყოფ ზოლად მიუთითებს რეესტრი. წინააღმდეგ

შემთხვევაში გამოდის, რომ დამატებით გამოყოფილი 250 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, 55 კვ.მ. შედის გ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ ნაკვეთში და დარჩენილი 195 კვ.მ., რომელიც მითითებული 250 კვ.მეტრის ნაწილია, თურმე მდებარეობს სულ სხვაგან და უფრო მეტიც, შეუძლებელია მისი ადგილმდებარეობის დადგენა, რაც ყოველგვარ ლოგიკას მოკლებულია.

ამდენად, ნაცვლად იმისა, რომ განახლებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაედგინა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების რეალური მდებარეობა, რაც თავის მხრივ დაადგენდა ასევე რეალურად გ-----ას საკუთრებაში არსებულ, ფაქტობრივად კი გამქრალ/დაკარგულ 195 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობასაც, სააგენტომ ჩაატარა ადგილზე დათვალიერება, რა დროსაც ისევ სადავო მიწის ნაკვეთი იქნა გამოკვლეული, რის საფუძველზეც, საბოლოოდ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერება. აღნიშნულ სადავო გადაწყვეტილებაში კი სააგენტომ განმარტა, რომ თურმე ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი, გ-----ას მიერ დაზუსტებულ 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილი იყო დაზუსტებულ, 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი №7-13.02.1--), ამასთან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არსებული მონაცემებისა და 1--7 წლის 14 სექტემბრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის შესახებ მონაცემების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, უტყუარად არ დასტურდებოდა, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველის ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული 582 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი მოიცავდა 1--7 წლის 14 სექტემბრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით მ-----ისთვის გადაცემული 850 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

სადავო აქტში მითითებული განმარტება სასამართლომ ჩათვალა სრულიად მიუღებლად და გაუგებრად, ვინაიდან მსგავსი შინაარსის განმარტება სწორედ იმაზე მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მასზე დაკისრებული მოვალეობა, რაც გულისხმობდა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევას და სწორედ იმის დადგენას, თუ სად მდებარეობდა მოსარჩელის კუთვნილი 195 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შეასრულა არაქეროვნად/ხერელედ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე, რომ საერთოდ არ გამოუკვლევიან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მდებარეობა, ასევე არ

შეფასებულია ის გარემოება, გ-----ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მოცემული სახით რეგისტრაცია რამდენად თანხვედრაში იყო 1--7 წლის 14 სექტემბერს გაცემული N1---- მიღება-ჩაბარების აქტში და 2007 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ მდგომარეობასთან. სასამართლომ მიუთითა, რომ სწორედ დასახელებული გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად შეიძლებოდა გაეკეთებინა დასკვნა ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომ მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება თვითმმართველის სახელობე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 195კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, იყო კანონიერი, რაც ამ ეტაპზე, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ დასტურდება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული საბოლოო ჯამში ადასტურებს იმას, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული, ვინაიდან მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობაში ურითერთშეჯერების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამასთან, სასამართლო დამატებით მიუთითა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, მოიპოვოს მტკიცებულებები, შეფასება მისცეს როგორც მხარეთა მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების განხილვისას წარდგენილ მტკიცებულებებს, ასევე თავად უზრუნველყოს დამატებითი მტკიცებულებების მოპოვება და გამოკვლევა, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, ჩაატაროს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ადგილზე დათვალიერება და მათი მესაკუთრეების გამოკითხვა, დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და მხოლოდ ამის შემდგომ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. ამავე დროს საკითხის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები საკუთრებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ აქვე იმ გარემოებაზეც მიუთითა, რომ მართალია, მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენს გ-----ის რაიონის გამგეობის 2019 წლის 11 მარტის №34-0----- წერილი, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ვინაიდან სააგენტოს №1----- წერილით წარდგენილი მოთხოვნა არ შეეხებოდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიმდინარე წარმოებას (№8----- სარეგისტრაციო განცხადზე წარმოება დაწყებული იყო 2012 წელს და ამჟამად სარეგისტრაციო წარმოება უკვე

შეწყვეტილი იყო), მოთხოვნილი საკითხი სცდებოდა რაიონის გამგეობის წარმომადგენლის უფლებამოსილების ფარგლებს, თუმცა სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია მიუთითოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-16 მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია თავისი კომპეტენციის ფარგლებში და მის ხელთ არსებული საშუალებებით აღმოუჩინოს აუცილებელი სამართლებრივი დახმარება სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაბამისი წერილობითი თხოვნის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ-----ის რაიონის გამგეობა, მერიის მიერ გადაცემული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვალდებული იყო დახმარება გაეწია რეესტრისთვის, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის და დაედასტურებინა, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის (195 კვ.მ) და მ-----ის სახელზე გაცემულ №1---- მიღება-ჩაბარების აქტში დაურეგისტრირებული 195 კვ.მ უძრავი ნივთის იდენტურობის ფაქტი, ან მიეთითებინა აღნიშნული უძრავი ნივთის (195 კვ.მ) მდებარეობის შესახებ, თუმცა ამ უკანასკნელმა უარი განაცხადა დახმარების გაწევაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე“, როგორც

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს, საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, რის გამოც, იგი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, მე-8 მუხლის პირველი პუნქტზე, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) 46-ე მუხლის პირველი პუნქტზე, ქ. თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის №08.32.412 დადაგენილებით დამტკიცებული სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს დებულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, 2010 წლის 26 ოქტომბერს №N06-8/1---- წერილით მიმართა სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე 582 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად და მიენიჭა №7-.13.02.1--საკადასტრო კოდი.

აპელანტი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილზე და განმარტავს, რომ საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

აპელანტი მიუთითებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე N3/2397-12) და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 ივლისის განჩინებაზე (საქმე N3ბ/759-12), რომლითაც განიმარტა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა დაზუსტებული მონაცემებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“ დადგენილი მოთხოვნების დაცვით. რაც შეეხება მოსარჩელე გ-----ას მიწის ნაკვეთს, იგი რეგისტრირებული იყო ადგილობრივ კოორდინატთა სისტემაში და მისი მდებარეობა იყო დაზუსტებული, რის გამოც მისი იდენტიფიცირება ვერ ხდება ერთიან საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში. შესაბამისად, სახეუა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება, რომელთა მიმართ თავის მხრის მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, მაგრამ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე ვერ ადასტურებს ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის უსწორობას, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებებით ნათლად განიმარტა, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა დაზუსტებული მონაცემებით და არ არსებობს მისი კონფიგურაციის შეცვლის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, ისევე როგორც ნებისმიერი მესაკუთრე, ფიზიკური ან იურიდიული ფიზიკური პირი, ვალდებულია დაიცვას როგორც მესაკუთრის კანონიერი ინტერესები. აღნიშნული გათვალისწინებული იყო როგორც სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს მოქმედი - ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის მე-3 პუნქტით, ისე დღეს მოქმედი საქართველოს ორგანული კანონის - ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 109-ე მუხლით, რომლის თანახმად, მუნიციპალიტეტი ქონებაზე საკუთრების უფლების განხორციელებისას დამოუკიდებელია. მუნიციპალიტეტის ორგანოები ქონებრივი უფლებების განხორციელებისას ვალდებული არიან, დაიცვან მუნიციპალიტეტის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2010 წლის 02 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის დროს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა მოხდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე

მიუხლის შესაბამისად. მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი გ-----ას მიერ დაზუსტებული 655 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილია დაზუსტებულ 655 კვ.მ მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი: N7-.13.02.1--). ასევე მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ საქმეზე დამატებითი გარემოებების გამოკვლევის დროს დადგინდა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არსებული მონაცემებისა და 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის შესახებ მონაცემების შეფასების და ურთიერთშეჯერების შედეგად, უტყუარად არ დასტურდება, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული 582 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი მოიცავს 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით მ-----ისთვის გადაცემული 850 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

შესაბამისად, „რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის N8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე“ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება სრულად შეესაბამება კანონმდებლობას და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძვლები. აღნიშნული გადაწყვეტილებით სწორადაა შეფასებული საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/2397-12) და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 ივლისის განჩინებით (საქმე N3ბ/759-12) დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლის თანახმად უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: N7-.13.02.1--) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონთან შესაბამისობით.

ამასთან, აპელანტის მოსაზრებით, მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ არ მდებარეობს მხოლოდ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება და მითითება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი 195 კვ.მ მიწის ნაკვეთი უპირობოდ მდებარეობს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების საზღვრებში, არასწორია. აპელანტი თვლის, რომ აღნიშნული მსჯელობის უსწორობას განაპირობებენ ის გარემოებაც, რომ 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოებზე ნათლად ჩანს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს შორის

არსებული ღობე, ასეთივე ღობე ფიქსირდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთით მდებარე გზის მხრიდან, ხოლო დარჩენილი საზღვრები არ დგინდება (წინააღმდეგობით). გამომდინარე აქედან მოსარჩელის მიერ ქონების შეძენისას (2007 წელს) მიწის ნაკვეთი №7-13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მხარეს გარკვეული საზღვრებით/ღობით ფიქსირდებოდა (რომელიც არ შეცვლილა) და გაუგებარია მისი მიდგომა თუ რას აფუძნებს სასარჩელო მოთხოვნას, რომ 195 კვ.მ მდებარეობდა საზღვრის/ღობის გარეთ და თანაც №7-13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. საკვებით შესაძლებელია, უფრო მეტი ალბათობა იმისა, რომ ქონება მდებარეობდეს ჩრდილოეთით ან დასავლეთით იქ სადაც ღობე არ ფიქსირდება ვიდრე ის რომ წინა მესაკუთრემ ღობე გაავლო მიწის ნაკვეთის შუაში. გამომდინარე აქედან, აპელანტისათვის გაუგებარია სასამართლოს 2019 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება და საკითხისადმი მიდგომა, მაშინ როდესაც უფლებამოსილი მარეგისტრირებელი ორგანო აცხადებს, ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილებითა (საქმე N3/2397-12) და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 ივლისის განჩინებით (საქმე N3ბ/759-12) დინდება, რომ მოსარჩელე ვერ ადასტურებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 7-13.02.1--) საკადასტრო საზღვრებში სადავო 195 კვ.მ მიწის ნაკვეთის არსებობას. შესაბამისად, აპელანტი თვლის, რომ მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, რომ მან უფლების დამდგენი დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართი უნდა შეავსოს ზღვრულ ოდენობამდე და ეს უნდა განხორციელდეს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ხარჯზე ეს არასწორია. კანონმდებლობა ერთმანეთისაგან არ განასხვავებს ფიზიკური/იურიდიული პირებისა და მუნიციპალიტეტის/სახელმწიფოს საკუთრების უფლების შინაარსს, შესაბამისად მუნიციპალიტეტი სარგებლობს მესაკუთრის ყველა უფლებებით, როგორც ნებისმიერი პირი. გამომდინარე აქედან, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო მიიჩნევს, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობს, რადგანაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულად შეაფასა მხარეთა მიერ წარდგენილი, კანონმდებლობით დადგენილი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და იმ პირობებში როდესაც არ არსებობს №7-13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (195 კვ.მ-ზე) მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს გააუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29

მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ დააკმაყოფილდეს გ-----ას სარჩელი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

5.1. 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.

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

5.2. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას მიიჩნევს მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების სწორი გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე მიღებულად, თვლის, რომ პირველი ინსტანციის

სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანის პროცესში არ დაურღვევია კანონი, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით დადგენილ საფუძვლებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დღეს არსებული სასარჩელო მოთხოვნის განხილვის პირობებში დავის საგანს წარმოადგენს „რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილების კანონიერება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სადავო გადაწყვეტილებაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილება, რომლითაც გ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.14წ. №1----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 აგვისტოს №1----- გადაწყვეტილებით უცვლელი დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 02 ნოემბერს მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება. სააგენტომ მიიჩნია, რომ სოფელ გ-----ში მდებარე 582.00 კვ.მ. უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 7-.13.02.1--) რეგისტრირებული მონაცემები კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი გაუქმების ან/და ცვლილების შეტანის სამართლებრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით თბილისის სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასარჩელო წესით საქმის განხილვის პირობებში გადასინჯვას კვლავ დაექვემდებარა მარეგისტრირებული ორგანოს 2010 წლის 02 ნოემბერს N8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე სოფელ გ-----ში მდებარე 582.00 კვ.მ. უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემები. კერძოდ, თბილისის სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლო კვლევის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებული გადაწყვეტილების კანონიერება იმ პირობებში, როდასაც მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური პირის სახელზე საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით უკვე რეგისტრირებული იყო.

სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის არგუმენტაციას მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის დროს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის

შესაბამისად საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის თაობაზე და მიუთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე გამოკვლეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს და აღნიშნავს შემდეგს:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის №3/3----14 და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 მარტის №3ბ/1----16 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ მ-----აში, სოფელ გ-----ში მდებარე 0.085 ჰა დაუზუსტებელი ფართის, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა - მ-----ა, კოდი 7-, სექტორი - გ-----ი, კოდი 13, კვარტალის N90, ნაკვეთის N3--, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N7-13903--) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ-----ის სახელზე, 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

მ-----ის რაიონის, სოფელი გ-----ის მიერ 1--7 წლის 14 სექტემბერს გაცემული N1---- მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, მ-----ს გადაეცა 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოიცავდა რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. და დამატებით გამოყოფილ 250 კვ.მ. ფართს. მიღება-ჩაბარების აქტს თან ერთვის მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმა, რომელიც ასახავს ნაკვეთის საზღვრების შესახებ ინფორმაციას, კონკრეტულად, გადაცემულ მიწის ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება გზა, B -დან C - მდე N64, C -დან D-მდე N60, ხოლო D-დან A-მდე გზა.

2007 წლის 28 დეკემბერს, მ-----ს და გ-----ას შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ-----იამ საკუთრებაში მიიღო სოფელ გ-----ში მდებარე 0.085 ჰა მიწის ნაკვეთი. ამავე ხელშეკრულების შესაბამისად, „ნასყიდობის საგანი“ უფლებრივად უნაკლოა.

საჯარო რეესტრის 2008 წლის 23 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 850.00 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ას სახელზე N7-.13.90.3-- საკადასტრო კოდით, 2007 წლის 28 დეკემბრის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო

სამსახურის მიერ 2010 წლის 02 ნოემბერს მიღებული N8----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 582.00 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი, N7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 26 ოქტომბრის N06/1---- მიმართვის საფუძველზე.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2010 წლის 26 ოქტომბრის N06/1---- მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, სოფელ გ-----ში არსებული 582 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების დარეგისტრირება.

საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ 2011 წლის 06 დეკემბერს გ-----ამ მიმართა განცხადებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე მის საკუთრებაში არსებულ დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო მონაცემები 7-.13.90.3--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია.

მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 12 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით გ-----ას განცხადებაზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 იანვრის №8-----05 გადაწყვეტილებით გ-----ას განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, არ აღმოფხვრილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ-----ას ადმინისტრაციული

საჩივარი 2012 წლის 12 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში და უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე 2011 წლის 12 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში.

დადგენილია ისიც, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებით გ-----ას უარი ეთქვა №7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების კორექტირებაზე, ვინაიდან აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია სრულყოფილად იქნა მიჩნეული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ და მასზე რეგისტრირებული იყო თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსათვის №7-.13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე კორექტირების დავალების თაობაზე აღძრული სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 07 მაისის გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2012 წლის 18 ოქტომბერს წარედგინა გ-----ას N8-----03 განცხადება, რომლითაც მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი გ-----ი. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ ვერსია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთი N3--) შეადგენდა 195 მ²-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 18 ოქტომბერს მიღებული იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული

ზედდება, კერძოდ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ 7-13.02.1-- კოდით უძრავი ნივთის ფართობი შეადგენდა 655 კვ.მ.-ს, ხოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარდგენილი იყო 195 კვ.მ.-ზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 21 ნოემბერს მიღებული იქნა N8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულმა პირმა არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2012 წლის 26 სექტემბერს კვლავ წარედგინა გ-----ას N8----- განცხადება, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქი და ელ. ვერსია.

მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 655 კვ.მ.-ს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 27 სექტემბერს მიღებული N88201293849 -03 გადაწყვეტილებით შეტანილი იქნა ცვლილება სოფელ გ-----ში მდებარე 850.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში და წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, რომელიც დაზუსტებული იქნა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, გ-----ას საკუთრებამ ზემოხსენებულ მისამართზე შეადგინა 655.00 კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 7-13.02.1--).

საჯარო რეესტრის 2015 წლის 16 ივლისის N8820153887- გადაწყვეტილებით ზემოხსენებული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დ-----ას სახელზე, 2015 წლის 13 ივლისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 25 აპრილს N80634/17 განცხადებით მიმართ გ-----ამ, რომლითაც მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული ქონების ნაწილის თვითმმართველი ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლა.

ამასთანვე, გ-----ამ 2013 წლის 05 მარტს N0---13 განცხადებით მიმართა საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატს მისი საკუთრების უფლების სავარაუდო დარღვევის შესწავლასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატმა მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება მიღებული და გამოცემული იყო საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით, რაც თავის მხრივ არღვევდა გ-----ას კანონისმიერ უფლებებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს სახალხო დამცველმა გ-----ას საკუთრების უფლების ხელყოფასთან დაკავშირებით რეკომენდაციით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საკითხის შესწავლისა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ გ-----ას 2014 წლის 25 აპრილის N80634/17 განცხადების, ასევე საქართველოს სახალხო დამცველის 2014 წლის 15 მაისის N181/04-5/0---13 რეკომენდაციის საფუძველზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული 2010 წლის 02 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სოფელ გ-----ში მდებარე 582.00 კვ.მ. უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 7-13.02.1--) ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმების ან/და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის სამართლებრივი საფუძვლების გამოვლენის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 აგვისტოს №1---- გადაწყვეტილებით უცვლელი დარჩა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 02 ნოემბერს მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება. სააგენტომ მიიჩნია, რომ სოფელ გ-----ში მდებარე 582.00 კვ.მ. უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 7-13.02.1--) რეგისტრირებული მონაცემები კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი გაუქმების ან/და ცვლილების შეტანის სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის №3/3----14 გადაწყვეტილებით გ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.08.14წ. №1----

გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 მარტის №3ბ/1----16 განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 მარტის გადაწყვეტილება.

2017 წლის 28 ივლისს გ-----ას წარმომადგენელმა ნ-----მა №3---/17 განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელსაც დაურთო 2017 წლის 24 ივლისს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 4 მარტის №3/3----14 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რწმუნებულება და მოითხოვა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება და სახელმწიფო ბაჟის დაბრუნება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ნოემბრის №4---- გადაწყვეტილებით განახლდა სახალხო დამცველი 2014 წლის 15 მაისის №181/04-5/0----13 რეკომენდაციის საფუძველზე დაწყებული რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოება და ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე შეჩერდა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 01 თებერვლის ადგილზე დათვალიერების ოქმით დგინდება, რომ №4---- (22.11.2017) გადაწყვეტილებით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ჩატარდა ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ის შემოგარენში მდებარე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--) ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად მიწვეულ იქნენ: გ-----, გ-----, გ-----ას წარმომადგენელი მ-----ი, მ-----ია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის წარმომადგენელი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელი, საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატის წარმომადგენელი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის

წარმომადგენელი. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად გამოცხადდნენ გ-----ას წარმომადგენლები ნ-----ი და ე-----ა, მ-----ია, ე-----ა და სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლები. ამავე ოქმით ირკვევა, რომ სადავო უძრავი ნივთის საზღვრები სააგენტოს წარმომადგენლებს მიუთითა მ-----იამ, ვინაიდან სწორედ მის მიერ მოხდა გ-----აზე სადავო უძრავი ნივთის გასხვისება. სადავო ფართი, დაურეგისტრირებული 195 კვ.მ, გ-----ას წარმომადგენლებისა და მ-----იას მითითებით იჭრება ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საკუთრების უფლებით, №7-13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი, გ-----ას მიერ დაზუსტებულ 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილია დაზუსტებულ, 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთში.

2018 წლის 02 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №1---- წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და სთხოვა №7-13.02.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხის განხილვა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ნოემბრის №4---- გადაწყვეტილებით განახლებულ ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით წერილობით პოზიციის წარდგენა.

აღნიშნული წერილის პასუხად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 19 მარტის №61-01----- წერილით ეცნობა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ითვალისწინებდა ზედდების საკითხებთან დაკავშირებით წარდგენილ დოკუმენტაციას, ასევე საკითხებთან დაკავშირებით გამოვლენილ სხვა გარემოებებს და მიზანშეწონილად არ მიიჩნევდა უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი №7-13.02.1--) საკადასტრო საზღვრების ცვლილებას.

2018 წლის 02 აპრილს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №1---- წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობას. მიაწოდა სადავო საკითხთან დაკავშირებით სრულყოფილი დოკუმენტაცია და სთხოვა დაედასტურებინა, №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის (195 კვ.მ) და მ-----ის სახელზე გაცემულ №1---- მიღება-ჩაბარების აქტში დაურეგისტრირებული 195 კვ.მ უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის ფაქტი. ასევე მიუთითა, რომ იმ შემთხვევაში თუ არ დგინდებოდა საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, მიუთითებინა აღნიშნული უძრავი ნივთის (195 კვ.მ) მდებარეობის შესახებ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 11 ივლისს, განმეორებით, №6----- წერილით მიმართა გ-----ის რაიონის გამგეობას და სთხოვა ეცნობებინა 2018 წლის 02 აპრილს №1----- წერილზე მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების შესახებ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერება და განახლდა აღნიშნული გადაწყვეტილებისა და შესაბამისი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში სააგენტომ განმარტა შემდეგი: „ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სადავო ფართი, გ-----ას მიერ დაზუსტებულ 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიჯნით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილია დაზუსტებულ, 655.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--)“... „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არსებული მონაცემებისა და 1--7 წლის 14 სექტემბრის №1----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის შესახებ მონაცემების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, უტყუარად არ დასტურდება, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველის ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული 582 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი მოიცავს 1--7 წლის 14 სექტემბრის №1----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით მ-----ისთვის გადაცემული 850 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილს“.

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის საოქმო განჩინებით გ-----ის რაიონის გამგეობას დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 02.04.2018 წლის N1----- და 11.07.2018 წლის N3----- განცხადებების საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული გადაწყვეტილების წარმოდგენა.

გ-----ის რაიონის გამგეობის 2019 წლის 11 მარტის №34-0----- წერილით სასამართლოს გამოეგზავნა ამავე თარიღის (11.03.2019) №34-0----- წერილი, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ვინაიდან სააგენტოს №1----- წერილით წარდგენილი მოთხოვნა არ შეეხებოდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიმდინარე წარმოებას (№8----- სარეგისტრაციო განცხადზე წარმოება დაწყებული იყო 2012 წელს და ამჟამად სარეგისტრაციო წარმოება უკვე შეწყვეტილი იყო), მოთხოვნილი საკითხი სცდებოდა რაიონის გამგეობის წარმომადგენლის უფლებამოსილების

ფარგლებს.

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენა და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გადამოწმება სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს გაიზიაროს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილებების მიღებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-97 მუხლების მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, კერძოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 29 აგვისტოს №3---- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე“, მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ვინაიდან სადავო აქტით შეფასებული არ იყო სადავო ფართის რეალური ადგილმდებარეობა, რომელზედაც დადასტურებული იყო მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივარი ძირითადად მოიცავს ადგილზე დათვალიერების ოქმში ასახულ გარემოებებთან მიმართებით ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას, თუმცა სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოების სრულყოფილი გამოკვლევა გულისხმობს არა მხოლოდ საქმეზე მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების შეფასებას, არამედ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების მოძიებას. უფრო მეტიც, საქმის გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულება ადმინისტრაციულ ორგანოს კიდევ უფრო მაღალი ხარისხით ეკისრება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას, რომელიც ერთის მხრივ დაინტერესებული პირისათვის უფლების დაცვის საშუალებაა, ხოლო მეორე მხრივ უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის №ბს-593-588(კ-ს) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც „საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნდა უკეთესი სამართლებრივი მდგომარეობა და გათვალისწინებული ყოფილიყო უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი“... საქმეზე არსებული მტკიცებულებების მხედველობაში მიღებით, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად

ჩათვალა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია და ეს მაშინ, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით დგინდება, რომ 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია ჯერ კიდევ 2007 წლის 18 იანვარს განხორციელდა მ-----ის სახელზე 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ხოლო აღნიშნული უძრავი ქონება 2007 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა გ-----ას. ამასთან, საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია, როგორც მ-----ის სახელზე გაცემული 1--7 წლის 14 სექტემბრის N1---- მიღება-ჩაბარების აქტი, ისე 2007 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც საფუძვლად დაედო 2008 წლის 23 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებას, რომლითაც ქ. თბილისში, სოფელ გ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 850.00 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის N7-.13.90.3-- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა გ-----ას სახელზე, რომელსაც, როგორც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე რეგისტრირებულს, ენიჭება უპირატესობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საყურადღებოა ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე №ბს-367-363(კ-12), სადაც ურთიერთ დაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების დადგენის მიზნით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლისას სააგენტოს უნდა დაედგინა სად მდებარეობდა გ-----ას მიწის ნაკვეთი და თვითმმართველის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ხომ არ იყო ზედდებაში მასთან. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ სწორედ გ-----ას მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესწავლისას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან ურთიერთმიმართებით (ყველა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის) შეეძლო დაედგინა მისი ნამდვილი მდებარეობა, რაც არ ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრს უნდა ემსჯელა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა რეგისტრაციების კანონიერებაზე, არამედ უნდა გამოეკვლია თუ სად მდებარეობდა სინამდვილეში მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი. უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ მ-----ის რაიონის, სოფელი გ-----ის

მიერ 1--7 წლის 14 სექტემბერს გაცემული N1---- მიღება-ჩაბარების აქტით, მ-----
-----ს გადაეცა 850 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად, რომელიც მოიცავდა
რეფორმამდე არსებულ 600 კვ.მ. და დამატებით გამოყოფილ 250 კვ.მ. ფართს,
რომლის მესაკუთრეც მოგვიანებით გახდა გ-----ა. შესაბამისად,
სააგენტოს ის გარემოებაც უნდა შეეფასებინა, რომ როდესაც რეფორმამდე
არსებული 600 კვ.მ. შეავსეს 200კვ.მ.-ით, ეს 200 კვ.მ. ან მისი ნაწილი, ხომ არ
იყო იმ მიწის გარეთ, რომელი მიწის შიგნითაც ახლა მდებარეობს 655 კვ.მ.
და რომელ მიწასაც გამოყოფ ზოლად მიუთითებს რეესტრი. წინააღმდეგ
შემთხვევაში გამოდის, რომ დამატებით გამოყოფილი 250 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთიდან, 55 კვ.მ. შედის გ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ
ნაკვეთში და დარჩენილი 195 კვ.მ., რომელიც მითითებული 250 კვ.მეტრის
ნაწილია, თურმე მდებარეობს სულ სხვაგან და უფრო მეტიც, შეუძლებელია
მისი ადგილმდებარეობის დადგენა, რაც ყოველგვარ ლოგიკას მოკლებულია.

ხოლო რაც შეეხება აპელანტის არგუმენტაციას სადავო 195 კვ.მ მიწის ნაკვეთის
უპირობოდ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების საზღვრებში
მდებარეობის თაობაზე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სწორადაც
რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად აქტის ბათილობისა და საქმის
გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების პირობებში,
ნაცვლად იმისა, რომ განახლებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს,
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაედგინა მომიჯნავე მიწის
ნაკვეთების რეალური მდებარეობა, რაც თავის მხრივ დაადგინდა ასევე
რეალურად გ-----ას საკუთრებაში არსებულ, ფაქტობრივად კი
გამქრალ/დაკარგულ 195 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობასაც, სააგენტომ
ჩაატარა ადგილზე დათვალიერება, რა დროსაც ისევ სადავო მიწის ნაკვეთი იქნა
გამოკვლეული, რის საფუძველზეც, საბოლოოდ, სსიპ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 აგვისტოს №3---- გადაწყვეტილებით
დადასტურდა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010)
გადაწყვეტილების კანონიერება. აღნიშნულ სადავო გადაწყვეტილებაში კი
სააგენტომ განმარტა, რომ თურმე ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ
სადავო ფართი, გ-----ას მიერ დაზუსტებულ 655.00 კვ.მ მიწის
ნაკვეთთან ერთად, არ იყო მყარი მიწით შემოსაზღვრული, ხოლო შენობა-
ნაგებობის ნანგრევები მოყოლილი იყო დაზუსტებულ, 655.00 კვ.მ მიწის
ნაკვეთში (საკადასტრო კოდი №7-.13.02.1--), ამასთან უძრავ ნივთებზე
უფლებათა რეესტრში არსებული მონაცემებისა და 1--7 წლის 14 სექტემბრის
№1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ ნახაზზე ასახული
მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის შესახებ მონაცემების
შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, უტყუარად არ დასტურდებოდა,
რომ ქ. თბილისის თვითმმართველის ერთეულის საკუთრებად
რეგისტრირებული 582 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი მოიცავდა 1--7
წლის 14 სექტემბრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით მ-----

-----ისტვის გადაცემული 850 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მასზე დაკისრებული მოვალეობა, რაც გულისხმობდა საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევას და სწორედ იმის დადგენას, თუ სად მდებარეობდა მოსარჩელის კუთვნილი 195 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შეასრულა არაჯეროვნად/ზერელედ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის №8-----03 (02.11.2010) გადაწყვეტილების კანონიერების დადასტურების თაობაზე, რომ საერთოდ არ გამოუკვლევია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მდებარეობა, ასევე არ შეფასებულა ის გარემოება, გ-----ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მოცემული სახით რეგისტრაცია რამდენად თანხვედრაში იყო 1--7 წლის 14 სექტემბერს გაცემული N1---- მიღება-ჩაბარების აქტში და 2007 წლის 28 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულ მდგომარეობასთან.

ზაკ-ის 53.5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეზე გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები პირველი ინსტანციის სასამართლოს აძლევდა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილება მიიღო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, სწორედაც, რომ დასახელებული გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად შეიძლებოდა გაეკეთებინა დასკვნა ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომ მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 02 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება თვითმმართველის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 195კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, იყო კანონიერი, რაც ამ ეტაპზე, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ დასტურდება. აღნიშნული საბოლოო ჯამში ადასტურებს იმას, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული, ვინაიდან მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობაში ურითერთშეჯერების შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს

მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო, საკითხის ხელახლა შესწავლის პირობებში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, მოიპოვოს მტკიცებულებები, შეფასება მისცეს როგორც მხარეთა მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების განხილვისას წარდგენილ მტკიცებულებებს, ასევე თავად უზრუნველყოს დამატებითი მტკიცებულებების მოპოვება და გამოკვლევა, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, ჩაატაროს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ადგილზე დათვალიერება და მათი მესაკუთრეების გამოკითხვა, დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და მხოლოდ ამის შემდგომ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. ამავე დროს საკითხის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები საკუთრებასთან დაკავშირებით.

6. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც აპელანტის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37--ე მუხლის თანახმად კი, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, საქმის განხილვასთან მოცემულ საქმეზე აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს უცვლელი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37--ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ნანა დარასელია