



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

24 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისი

წარმომადგენელი - თ-----ი

აპელანტი (მესამე პირი) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ს-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - გ-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----ი

მესამე პირი - შპს „ქ-----ი“

წარმომადგენელი - ჯ-----ი

მესამე პირი - „ე-----ი“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილება

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

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1. გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისის მიმართ, მესამე პირები - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, შპს ქ-----ი, ე-----ი - დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ბათილად იქნეს ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ი მდებარე 55265 მ2 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 8----- გადაწყვეტილება სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 4 მაისის № 0----- დასკვნის დანართ № 3-სა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 31 მაისის № 8----- გადაწყვეტილების საფუძველად დასახელებული ზედდების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებულ ზედდების ნაწილში. გ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 8----- გადაწყვეტილების სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს. გ-----ის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდეს 100 (ასი) ლარი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს გ-----ის სასარგებლოდ გადახდეს სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 50 ლარი, ექსპერტიზის ხარჯების ანგარიშში - 150 ლარი, სულ 200 (ორასი) ლარი.

2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. გ-----მა 2008 წლის 10 მარტს ღია აუქციონზე პირად საკუთრებაში შეიძინა სახელმწიფოს სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე 10,61 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახნავი მიწის ნაკვეთი, რაც

საჯარო რეესტრში, დაუზუსტებელი მონაცემებით, აღირიცხა მის სახელზე;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2007 წლის 2 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან სახელმწიფო საკუთრების შესახებ, 2008 წლის 10 მარტის მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი №1---, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2008 წლის 11 მარტის № 8-- მიმართვა, 2008 წლის 20 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ (ს. ფ. 36-46).

2.2.2. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის ბრძანებით დადგინდა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ი მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 55 265 მ2 მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიმართვა; ბრძანება, თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, 2014 წლის 28 მაისის მიმართვით გადაეგზავნა საჯარო რეესტრის სამსახურს;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის ბრძანება № 1-----, 2014 წლის 28 მაისის №7----- მიმართვა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს. ფ.62-66).

2.2.3. მითითებული უძრავი ქონება, დაუზუსტებელი მონაცემებით, № 6----- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 8----- გადაწყვეტილება, 2014 წლის 3 ივნისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 138-141).

2.2.4. საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით მითითებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს შეეცვალა მიზნობრივი დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს № განკარგულების „ვ“ ქვეპუნქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 8----- გადაწყვეტილება, 2014 წლის 14 აგვისტოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 68-71, 142-144).

2.2.5. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს შორის გაფორმებული

ხელშეკრულების საფუძველზე, ამ უკანასკნელის 2014 წლის 17 ნოემბრის ბრძანებით, სახელმწიფოს სახელზე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება შეტანილი იქნა სს „ს-----ის“ კაპიტალში, რაც აღირიცხა საჯარო რეესტრში;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროს 2014 წლის 17 ნოემბრის № 1-- ბრძანების „ბ“ ქვეპუნქტი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 დეკემბრის № 8----- გადაწყვეტილება, 2014 წლის 4 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ.74-75, 146-147).

2.2.6. შპს „ქ-----ის“ 78,58 %-ანი წილის მფლობელი პარტნიორის - სს „ს-----ის“ 2015 წლის 21 დეკემბრის ბრძანებით დადგინდა შპს-ს საწესდებო კაპიტალის შევსება №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებით, რის შედეგადაც ეს ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა შპს „ქ-----ის“ სახელზე;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

სს „ს-----ის“ 2015 წლის 21 დეკემბრის № 116 ბრძანების 1-ლი პუნქტის მე-3 გრაფა, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 დეკემბრის № 8----- გადაწყვეტილება, 2015 წლის 30 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 79-80, 148-150).

2.2.7. შპს „ქ-----ის“ საკუთრებაში არსებულ, №6----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე 2016 წლის 20 აპრილს დარეგისტრირდა „ე-----ის“ იპოთეკის უფლება;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 20 აპრილის №8----- გადაწყვეტილება, 2016 წლის 20 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ.151-153).

2.2.8. გ-----მა 2016 წლის 25 მაისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მისი საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, რაზეც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმის გამო, რომ ზედდება ხდებოდა № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილზე, და მოთხოვნილი იქნა სახელმწიფოს თანხმობა, ხოლო იმის გამო, რომ თანხმობა წარდგენილი ვერ იქნა 2016 წლის 5 ივლისს სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 31 მაისის № 8----- გადაწყვეტილება, ზედდების ამსახველი სიტუაციური ნახაზი, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 5 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილება (ს. ფ. 56-59).

2.2.9. სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 4 მაისის დასკვნით, იმის გამო, რომ ამ საქმეში არსებული საკუთრების უფლების მოწმობები ან/და საკადასტრო გეგმები არ შეიცავს ინფორმაციას, მათ შორის კოორდინატებს მოსაზღვრე სუბიექტების (მიწის ნაკვეთები ან/და მათი მესაკუთრის სახელები), ობიექტების (ტყე, გზა, არხი და სხვა) და სხვა ინფორმაციას, ვერ ხერხდება გ-----ის სახელზე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა; შესაბამისად, ვერ ხდება ამ მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება ვერც გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან (ს. ფ. 54) და ვერც ამავე სააგენტოში სახელმწიფოს სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან. მოცემულ საქმეში № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც აღნუსხულია თვით სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო მონაცემები, ვიდრე ამ მიწაზე ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ გ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) კონფიგურაციით, გვერდების სიგრძეებით და ფართობით ზუსტად შეესაბამება ამავე საქმეში № 41 საქმის ფურცელზე (რომელზეც აღნუსხულია სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული მონაცემები, ვიდრე მასზე გ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) დატანილ, № 6----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს. № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობით, კონფიგურაციით და ფართობით ძირითადად შეესაბამება გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილ მიწის ნაკვეთს (ს. ფ. 54).

დასკვნის მიხედვით, № 48 საქმის ფურცელზე დატანილია შპს „მ-----“-ის მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც აღნუსხულია 10,61 ჰა ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი. ნახაზი შესრულებულია საქართველოში მოქმედ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, და გეგმაზე დატანილია მიწის ნაკვეთის გვერდების სიგრძეები; ამ გეგმაზე დატანილი მიწის ნაკვეთი კონფიგურაციით, ფართობით და გვერდების სიგრძეებით ზუსტად შეესაბამება № 48 საქმის ფურცელზე დატანილ, № 6-----

საკადასტრო კოდით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს.

საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული ექსპერტის - ი-----ის განმარტებით, დასკვნაში მითითებული დებულება, რომ № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც აღნუსხულია თვით სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო მონაცემები, ვიდრე მასზე ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ გ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) მდებარეობით, კონფიგურაციით და ფართობით ძირითადად შეესაბამება გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილ მიწის ნაკვეთს, ნიშნავს იმას, რომ 25 მაისს წარდგენილ ნახაზზე (ს. ფ. 54) სამხრეთიდან მცირედით არის შეჭრილი ჩრდილოეთისკენ, ხოლო შუაში ამოჭრილია მიწის მცირე ფართები; სხვა დანარჩენ ნაწილში სრულად შეესაბამება ეს ნახაზები ერთმანეთს (გ-----ის განმარტებით, ეს ადგილები „ამოჭრა“, ანუ შეიმცირა ფართები იმის გამო, რომ ამ ადგილებზე განთავსებულია ელექტროგადამცემი ბოძები, და ამ ადგილებზე მას პრეტენზია არ აქვს).

ექსპერტის მითითებით, თუ ჩაითვლება, რომ გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და 2016 წლის 25 მაისს მიერ წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იდენტურია, მაშინ სახელმწიფოს სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების რეგისტრაციისას მასში მოექცა გ-----ის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებული ექსპერტიზის დანართ №3-ზე მითითებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის № 0----- დასკვნა, სხდომის ოქმი.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია

ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

სასამართლოს მიიჩნია, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობა ენიჭება საქმის როგორც ფაქტობრივ, ასევე სამართლებრივ საფუძველს. იმ საკითხის გარკვევის მიზნით, ადგება თუ არა ზიანი გ-----ს, პირველ რიგში, უნდა დადგინდეს, სადავოდ გამხდარი რეგისტრაციით მოექცა თუ არა სახელმწიფოს საკუთრებაში გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი (ფაქტობრივი საფუძველი). ამ საკითხზე სასამართლოს მიერ დაინიშნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზა, რომელსაც გადასაწყვეტად დაესვა შეკითხვები:

- ა) შეესაბამება თუ არა გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ე. წ. ქალაქის ვერსიით მის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს;
- ბ) გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ის ტერიტორიაზე სახელმწიფოს სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების რეგისტრაციისას მოექცა თუ არა მის საზღვრებში გ-----ის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებული, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი ან მისი ნაწილი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ პირველ შეკითხვაზე ზუსტი პასუხი გაცემული ვერ იქნა, ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა თვით სახელმწიფოს მიერ (შესრულებული შპს „მ-----“-ის მიერ, ს. ფ. 48), ამ საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა მასზე (ს. ფ. 41), შემდგომში კი ეს უძრავი ნივთი, ზუსტად იგივე საკადასტრო მონაცემებით, აღირიცხა გ-----ის სახელზე.

იმავე ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესრულებული შპს „G-----“-ს მიერ, ს. ფ. 54) ზუსტად შეესაბამება შპს „მ-----“-ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს; განსხვავება არის მხოლოდ სამხრეთიდან შეჭრილ და შუაში ამოღებულ მცირე ფართობთან, რასაც სადავო საკითხთან მიმართებაში რაიმე სახის მნიშვნელობა არ აქვს.

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ უტყუარად დადგენილად მიიჩნია, რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ის ტერიტორიაზე სახელმწიფოს სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების რეგისტრაციისას მის საზღვრებში მოექცა გ-----ის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) რეგისტრირებული, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რაც აღნუსხულია როგორც ექსპერტიზის დანართ № 3-ზე, ასევე საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლად მითითებულ ზედდების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზზე (ს. ფ. 58).

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ-----ის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი) დღესაც რეგისტრირებულია ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი.

სასამართლომ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს; იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

მითითებული ნორმის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ

ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ; სწრაფი რეგისტრაცია საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სასამართლოს მოსაზრებით, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ სახელმწიფოს სახელზე განხორციელდა სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა 2014 წლის 3 ივნისს, რა დროსაც გ-----ზე უკვე იყო რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი (და შესაბამისად, ვალდებულიც) იყო, მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია უძრავი ქონების შესახებ დამატებითი დოკუმენტაცია, დაინტერესებული მხარე კი, თავის მხრივ, ვალდებული იყო, დაუყოვნებლივ შეესრულებინა მარეგისტრირებელი ორგანოს მოთხოვნა, ხოლო, თუ ზედდების პრობლემა არ მოიხსნებოდა, მაშინ უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე ან შეეწყვიტა საქმის წარმოება.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონები ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

ამდენად, მიწა შეიძლება, არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა და უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს და ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი, ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავს საკადასტრო რუკაზე ასახულ გეგმას, მის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას, და ეს მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრის სამსახურში, რომელიც, როგორც აღინიშნა, პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზს თან უნდა ერთვის წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლობიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ. ამგვარი ინფორმაცია კი სახელმწიფოს მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს არ ახლავს (ს. ფ. 65-66).

სარეგისტრაციო სამსახური სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო, დაედგინა სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა;

სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტობრივად და იურიდიულად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური

ვალდებული იყო, გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციას და, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას;

აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებული იყო, დაინტერესებული მხარისათვის - გ-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა.

სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ გ-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითავლისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას; არაელექტრონული ფორმით იქნა რეგისტრირებული სახელმწიფოს სახელზეც ის მიწის ნაკვეთი, რაც შემდგომში გ-----ის საკუთრება გახდა.

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები.

ამასთანავე, ამჟამადაც არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა.

ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367- 363(კ-12) განჩინება).

ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო

აღწერის ტექნიკური პირობა და საკითხია, და ამით არ შეიძლება, შეილახოს რეესტრში უკვე ასახული და რეგისტრირებული უფლებები;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ- 12) განჩინების თანახმად, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა; ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილზე, რომლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის განჩინებაში ასახული განმარტების მიხედვით, საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს; აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

სასამართლოს მოსაზრებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ გ-----ს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობილი არაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლება შესაბამის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ ქონებაზე; სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციით კი გ-----მა, იურიდიული თვალსაზრისით, დაკარგა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება და ეს უფლება მხოლოდ აბსტრაქტულად არსებობს, რაც დაუშვებელია, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის

შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, გ-----ის სახელზე იყო რეგისტრირებული, რაც გამორიცხავდა მინიმუმ ექსპერტიზის დასკვნასა და ზედდების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზში ფართის ნაწილში რეგისტრაციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა არც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ინსტრუქციის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, რის შედეგადაც გ-----მა, იურიდიული თვალსაზრისით, დაკარგა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება; ეს კი დაუშვებელია და ზედდების ნაწილში ამ აქტის ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველია.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა დაუშვებელია, რადგან მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია მის საფუძვლად არსებული აქტი - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ 2014 წლის 27 მაისის № 1----- ბრძანება.

სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი (ანუ ეს ბრძანება) ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა გ-----ს ზიანი მიაყენა არა ამ აქტმა, არამედ საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულმა უკანონო გადაწყვეტილებამ.

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ 2014 წლის 27 მაისის № 1----- ბრძანება არ აუქმებს, არ ზღუდავს გ-----ის რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებას. საჯარო რეესტრი თუ დაადგენდა, რომ სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შემთხვევაში მასში მოექცეოდა გ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და ზედდება მოხდებოდა, ეს ბრძანება არ ხდოდა საჯარო რეესტრს ვალდებულს, მაინც მოეხდინა სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაცია. ამ ბრძანებით საჯარო რეესტრს ეთხოვა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია მაშინ, როდესაც მოთხოვნილი 55 265 მ2 მიწის ნაკვეთიდან გარკვეული ნაწილი აღარ წარმოადგენდა მის საკუთრებას და

რეგისტრირებული იყო კერძო პირის, გ-----ის საკუთრებაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამ ბრძანების არსებობა-არარსებობა გ-----
-ისათვის მნიშვნელობის არმქონეა; მას პირდაპირი და უშუალო ზიანი მიადგა
საჯარო რეესტრის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტით - 2014 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილებით, რაც
ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გ-----ის საკუთრებასთან ზედდების
ნაწილში.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ისეთი ვითარება, რომ სახელმწიფომ თავის
სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მიყიდა და საკუთრებაში გადასცა კერძო
პირს, ხოლო შემდეგ, საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილებით, ამ მიწის
ნაწილი ხელახლა აღრიცხა თავის სახელზე და შემდგომ კვლავ გადასცა სხვა
კერძო პირს საკუთრებაში, რაც დაუშვებელია, რადგან გ-----ის
საკუთრების უფლება არ გაუქმებულა და დღესაც რეგისტრირებულია საჯარო
რეესტრში.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია, რომ
დაუშვებელია საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა,
რადგან ამით გ-----ი მიზანს მაინც ვერ მიაღწევს იმის გამო, რომ ამ
რეგისტრაციის შემდგომ განხორციელებულია სხვა სამართლებრივი ქმედებები
და რეგისტრაციები, რაც გასაჩივრებული არ არის.

სასამართლომ განმარტა, რომ პირს უფლება აქვს, კანონმდებლობით
დადგენილი წესით, ნებისმიერ შემთხვევაში მოითხოვოს იმ აქტის ბათილად
ცნობა, რომელიც მას პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს,
და მისი მიზანი სწორედ ამ შედეგის მიღწევაა; იმის გარკვევა, ამ აქტის
ბათილად ცნობით რა მატერიალურ შედეგსა თუ სარგებელს მიიღებს იგი
(იქნება ეს ზიანის ანაზღაურება, ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენა,
თუ სხვა), არ ქმნის ამ აქტის ბათილად ცნობისა თუ მასზე უარის თქმის
ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს.

მოპასუხისა და მესამე პირების მითითებით, სადავო აქტები წარმოადგენს
აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ
აქტებს და მისი ბათილად ცნობა დაუშვებელია.

მართალია, სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია მოხდა
აღმჭურველი სახის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტით, რომლის მიმართაც მას გააჩნდა კანონიერი ნდობის უფლება, მაგრამ
სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი
დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ
კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი
მესამე პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არსებითად არღვევს,
შეუძლებელია, პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის

კანონიერი ნდობის უფლება სხვა - მესამე პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების უგულვებელყოფის ხარჯზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფოს კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს - კანონიერების პრინციპთან, არამედ აღნიშნული აქტით არსებითად ილახება გ-----ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა (ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის სამსახურმა სახელმწიფოსთან მიმართებაში) მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს, თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურავლი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 ოქტომბრის № ბს-259-255 (კ-15) გადაწყვეტილება).

ამასთან, კანონიერი ნდობა არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირების მიერ ეს აქტი არ გასაჩივრებულა ან გასაჩივრდა, თუმცა დარჩა ძალაში, და ამ პირებთან მიმართებაში შესულია კანონიერ ძალაში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო

რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს ზედდების ნაწილში, და შესაბამისად, მხოლოდ ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ი მდებარე 55 265 მ² მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით № 6----- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე, რის შემდეგაც საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით მას შეეცვალა მიზნობრივი დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით; ეს ცვლილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით, და შესაბამისად, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების დანაწესიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მხოლოდ ამ განკარგულების ბათილად ცნობით, რაც მოსარჩელეს არ მოუთხოვია.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს ნაწილობრივ და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

პირველი ინსტანციის სასამართლო სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას დაეყრდნო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 4 მაისის დასკვნას. მიუხედავად იმისა, რომ პირველ შეკითვაზე ზუსტი პასუხი გაცემული ვერ იქნა, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილი ელექტრინული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ზუსტად შეესაბამება შპს მ-----ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს; განსხვავება არის მხოლოდ სამხრეთიდან შეჭრილ და შუაში ამოღებულ მცირე ფართეობთან. აღნიშნულ მსჯელობას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ დაეთანხმება შემდეგ გარემოებათა გამო: ექსპერტიზის დასკვნის პირველი

წინადადებით ირკვევა, რომ ვერ ხდება ადგილმდებარეობის განსაზღვრა, რადგან კაკაშვილის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეიცავს კოორდინატებს, მოსაზღვრე სუბიექტების, მოსაზღვრე ობიექტების შესახებ ინფორმაციას, თუმცა დასკვნაში ექსპერტმა მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი კონფიგურაციითა და ფართობით ძირითადად შეესაბამება გ. კაკაშვილის მიერ 25.05.2016 წ. წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატან მიწის ნაკვეთს. ექსპერტმა ასევე მიუთითა, რომ ვერ ხერხდება ნაკვეთის მდებარეობის შედარება ვერც 25.05.2016 წლის ელ. ვერსიასთან და ვერც სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთის მდებარეობასთან. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა წინააღმდეგობრივია და ისე რომ არ დადგენილა სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. ზედდებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კვადრატულობა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ერთიდაიგივე მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფოს და გ.-----ის საკუთრებად. აპელანტი აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებით მნიშვნელობა ენიჭება სადავო ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენას და გადაფარვის ოდენობის განსაზღვრას, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ განუხორციელებია.

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და წარმოდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას მისცა არაწორი შეფასება.

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად მოხდა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების შეფასება, ამასთან სამართლებრივად არასწორად შეფასდა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების საკითხი. რამაც საბოლოოდ გამოიწვია საქმეზე იურიდიულად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება. აღსანიშნავია, რომ ექსპერტიზის მეშვეობითაც ვერ მოხერხდა ნაკვეთის მდებარეობის შედარება ვერც 25.05.2016 წლის ელ. ვერსიასთან და ვერც სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთის საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთის მდებარეობასთან. ასევე, საყურადღებოა, რომ მოსარჩელე მხარეს წარმოდგენილი სარჩელით სადავოდ არ გაუხდია 31.05.2016 წლის N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 05.07.2016წ. N8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით დადგინდა არამხოლოდ ზედდება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, არამედ დაინტერესებულ პირს მიეთითა, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზით მიწის ნაკვეთის პარამეტრები არ შეესაბამება შიდა ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიერ გასხვრისებულ მიწის ნაკვეთის პარამეტრებს, შესაბამისად ცვილილების

რეგისტრაციისათვის გ-----ს დაევალა წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შეთანხმება სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრთან.

აპელანტი ასევე აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც გასაჩივრებული რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელებულია სხვა სამართლებრივი ქმედებები და რეგისტრაციები რაც მხარის მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი შეუძლებელია მოსარჩელემ მიაღწიოს შედეგს, დაიზუსტოს სადავო მიწის ნაკვეთი.

აპელანტი მიუთითებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონზე, რომლის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე, რომელსაც განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, სადავო უძრავი ქონების სახელმწიფოზე რეგისტრაცია მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რომელთა კანონიერება სასამართლოს განსჯადი არ გამხდარა. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება ექსპერტიზის დასკვნას, რომელიც თავისი შინაარსით წინააღმდეგობრივია, დასკვნით არ დადგენილა სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ზედდებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კვადრატულობა, რაც არსებითია მოცემულ დავაზე სწორი გადაწყვეტილების მიღებისთვის. ამასთან, გორის რაიონული სასამართლო სხვადასხვაგვარად მსჯელობს სასარჩელო მოთხოვნებთან მიმართებაში, პირველ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტი ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, გ-----ს ზიანი მიაყენა არა ამ აქტმა, არამედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულმა გადაწყვეტილებამ, თუმცა არ ითვალისწინებს რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება მიიღება სარეგისტრაციო დოკუმენტების, სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, მეორე სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში კი სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა ვერ დაკმაყოფილდება ვინაიდან საქართველოს მთავრობის განკარგულება სადავოდ გამხდარი არ არის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ დაკმაყოფილდეს გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა.

3.2. აპელანტ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს ნაწილობრივ და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოსარჩელე გ-----ის საკუთრებაში ნ----- საკადასტრო კოდით არსებულ მიწის ნაკვეთილი დარეგისტრირდა დაუზუსტებელი ფორმით, რაც იმას ნიშნავს, რომ რეგისტრირებული მონაცემები არ ასახავდა კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, მათ შორის საკადასტრო გეგმას, რომლითაც დადასტურდებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. მათი იდენტურობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიჩნეული ვერ იქნებოდა მოსარჩელის დაკვეთით შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემს. იგი მომზადებულია განმცხადებლის დაკვეთით, რომელიც თავადვე განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, კონფიგურაციას და საზღვრებს.

ასევე, აპელანტი აღნიშნავს, რომ ექსპერტის შეფასებისა და კვლევის საგანს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციების შედეგად მიღებული საკადასტრო მონაცემების მიხედვით ორი რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა წარმოადგენდა, თუმცა ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ვინაიდან საქმეში არსებული საკუთრების უფლების მოწმობები და საკადასტრო გეგმები არ შეიცავდა ინფორმაციას, მათ შორის კოორდინატებს მოსაზღვრე სუბიექტების და ობიექტების შესახებ. ამდენად, ვერ მოხერხდა ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა, აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამავე ექსპერტიზის დასკვნით, ვერ მოხდა აღნიშნული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობის შედარება ვერც გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილ მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან და ვერც ამავე სააგენტოში სახელმწიფოს სახელზე ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ დაკმაყოფილდეს გ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა.

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

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

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

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

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს" 2018 წლის 4 მაისის დასკვნით, იმის გამო, რომ ამ საქმეში არსებული საკუთრების უფლების მოწმობები ან/და საკადასტრო გეგმები არ შეიცავს ინფორმაციას, მათ შორის კოორდინატებს მოსაზღვრე სუბიექტების (მიწის ნაკვეთები ან/და მათი მესაკუთრის სახელები), ობიექტების (ტყე, გზა, არხი და სხვა) და სხვა ინფორმაციას, ვერ ხერხდება გ-----ის სახელზე №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა; შესაბამისად, ვერ ხდება ამ მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება ვერც გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან (ს. ფ. 54) და ვერც ამავე სააგენტოში სახელმწიფოს სახელზე № 6----- საკადასტრო

კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან. მოცემულ საქმეში № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი (რომელზეც აღნუსხულია თვით სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო მონაცემები, ვიდრე ამ მიწაზე ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ გ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) კონფიგურაციით, გვერდების სიგრძეებით და ფართობით ზუსტად შეესაბამება ამავე საქმეში № 41 საქმის ფურცელზე (რომელზეც აღნუსხულია სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული მონაცემები, ვიდრე მასზე გ-----ის საკუთრება დარეგისტრირდებოდა) დატანილ, № 6----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს. № 48 საქმის ფურცელზე დატანილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობით, კონფიგურაციით და ფართობით ძირითადად შეესაბამება გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილ ელექტრონულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილ მიწის ნაკვეთს (ს. ფ. 54).

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ექსპერტის წინაშე დასმულ პირველ შეკითხვაზე ზუსტი პასუხი გაცემული ვერ იქნა, ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა თვით სახელმწიფოს მიერ (შესრულებული შპს „მ-----“-ის მიერ, ს. ფ. 48), ამ საკადასტრო მონაცემებით დარეგისტრირდა მასზე (ს. ფ. 41), შემდგომში კი ეს უძრავი ნივთი, ზუსტად იგივე საკადასტრო მონაცემებით, აღირიცხა გ-----ის სახელზე. იმავე ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 25 მაისს წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესრულებული შპს „G-----“-ს მიერ, ს. ფ. 54) ზუსტად შეესაბამება შპს „მ-----“-ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს; განსხვავება არის მხოლოდ სამხრეთიდან შეჭრილ და შუაში ამოღებულ მცირე ფართობთან, რასაც სადავო საკითხთან მიმართებაში რაიმე სახის მნიშვნელობა არ აქვს.

შესაბამისად, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს რომ, სადავო საკითხზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 2007 წელს სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული № 6----- მიწის ნაკვეთის კოორდინატები, რომელიც 2008 წელს ღია აუქციონზე შეიძინა და დაირეგისტრირა მოსარჩელემ, და შემდგომ 2016 წელს დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის კოორდინატები არის ერთიდაიგივე (2007 წელს სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული № 6----- -- მიწის ნაკვეთის კოორდინატების იდენტური), რაც ცალსახად იძლევა იმგვარი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ის ტერიტორიაზე სახელმწიფოს სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონების რეგისტრაციისას მის საზღვრებში მოექცა გ-----ის სახელზე № 6----- საკადასტრო კოდით (დაუზუსტებელი)

რეგისტრირებული, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ უ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რაც აღნუსხულია როგორც ექსპერტიზის დანართ № 3-ზე, ასევე საჯარო რეესტრის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველად მითითებულ ზედღების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზზე (ს. ფ. 58).

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე და განმარტავს, რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს; იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

მითითებული ნორმის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს სახელმწიფოს სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიკურს არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ; სწრაფი რეგისტრაცია საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას (იხ. სუს 2013 წლის

28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სააპელაციო პალატა უთითებს, რომ სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ სახელმწიფოს სახელზე განხორციელდა სადავო ნაკვეთის აღრიცხვა 2014 წლის 3 ივნისს, რა დროსაც გ-----ზე უკვე იყო იყო რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი (და შესაბამისად, ვალდებულიც) იყო, მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია უძრავი ქონების შესახებ დამატებითი დოკუმენტაცია, დაინტერესებული მხარე კი, თავის მხრივ, ვალდებული იყო, დაუყოვნებლივ შეესრულებინა მარეგისტრირებელი ორგანოს მოთხოვნა, ხოლო, თუ ზედდების პრობლემა არ მოიხსნებოდა, მაშინ უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე ან შეეწყვიტა საქმის წარმოება.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი, ნაკვეთის სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავს საკადასტრო რუკაზე ასახულ გეგმას, მის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას, და ეს მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრის სამსახურში, რომელიც, პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მასთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

აზომვითი ნახაზს თან უნდა ერთვის წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლობიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ. ამგვარი ინფორმაცია კი სახელმწიფოს მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს არ ახლავს (ს. ფ. 65-66).

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ სარეგისტრაციო სამსახური სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო, დაედგინა სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით მოსარჩელეს ფაქტობრივად და იურიდიულად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო, გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციას და, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას.

სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს და ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

სააპელაციო პალატა ასევე აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიურო, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებული იყო, დაინტერესებული მხარისათვის - გ-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ გ-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითავლისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას; არაელექტრონული ფორმით იქნა რეგისტრირებული სახელმწიფოს სახელზეც ის მიწის ნაკვეთი, რაც შემდგომში გ-----ის საკუთრება გახდა. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის № 206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები.

ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება). ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობა და საკითხია, და ამით არ შეიძლება, შეილახოს რეესტრში უკვე ასახული და რეგისტრირებული

უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის განჩინებაზე, სადაც ასახული განმარტების მიხედვით, საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს; აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ გ-----ს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობილი არაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლება შესაბამის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ ქონებაზე; სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციით კი გ-----მა, იურიდიული თვალსაზრისით, დაკარგა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება და ეს უფლება მხოლოდ აბსტრაქტულად არსებობს, რაც დაუშვებელია, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს უძრავი ქონება, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, გ-----ის სახელზე იყო რეგისტრირებული, რაც გამორიცხავდა მინიმუმ ექსპერტიზის დასკვნასა და ზედდების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზში ფართის ნაწილში რეგისტრაციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა

არც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ინსტრუქციის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, რის შედეგადაც გ-----მა, იურიდიული თვალსაზრისით, დაკარგა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება; ეს კი დაუშვებელია და ზედდების ნაწილში ამ აქტის ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველია.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოზიციას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 3 ივნისის № 8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა დაუშვებელია, რადგან მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია მის საფუძვლად არსებული აქტი - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის № 1----- ბრძანება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 27 მაისის № 1----- ბრძანება არ აუქმებს, არ ზღუდავს გ-----ის რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებას. საჯარო რეესტრი თუ დაადგენდა, რომ სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შემთხვევაში მასში მოექცეოდა გ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და ზედდება მოხდებოდა, ეს ბრძანება არ ხდოდა საჯარო რეესტრს ვალდებულს, მაინც მოეხდინა სახელმწიფოს სახელზე სადავო რეგისტრაცია. ამ ბრძანებით საჯარო რეესტრს ეთხოვა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია მაშინ, როდესაც მოთხოვნილი 55 265 მ2 მიწის ნაკვეთიდან გარკვეული ნაწილი აღარ წარმოადგენდა მის საკუთრებას და რეგისტრირებული იყო კერძო პირის, გ-----ის საკუთრებაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამ ბრძანების არსებობა-არარსებობა გ-----ისათვის მნიშვნელობის არმქონეა; მას პირდაპირი და უშუალო ზიანი მიაღდა საჯარო რეესტრის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - 2014 წლის 3 ივნისის გადაწყვეტილებით, რაც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გ-----ის საკუთრებასთან ზედდების ნაწილში.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ისეთი ვითარება, რომ სახელმწიფომ თავის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მიყიდა და საკუთრებაში გადასცა კერძო პირს, ხოლო შემდეგ, საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილებით, ამ მიწის ნაწილი ხელახლა აღრიცხა თავის სახელზე და შემდგომ კვლავ გადასცა სხვა კერძო პირს საკუთრებაში, რაც დაუშვებელია, რადგან გ-----ის საკუთრების უფლება არ გაუქმებულა და დღესაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს

მსჯელობას, რომ პირს უფლება აქვს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ნებისმიერ შემთხვევაში მოითხოვოს იმ აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც მას პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს, და მისი მიზანი სწორედ ამ შედეგის მიღწევაა; იმის გარკვევა, ამ აქტის ბათილად ცნობით რა მატერიალურ შედეგსა თუ სარგებელს მიიღებს იგი (იქნება ეს ზიანის ანაზღაურება, ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენა, თუ სხვა), არ ქმნის ამ აქტის ბათილად ცნობისა თუ მასზე უარის თქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, ვერ გაიზიარებს მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიციას, რომ დაუშვებელია საჯარო რეესტრის სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რადგან ამით გ-----ი მიზანს მაინც ვერ მიაღწევს იმის გამო, რომ ამ რეგისტრაციის შემდგომ განხორციელებულია სხვა სამართლებრივი ქმედებები და რეგისტრაციები, რაც გასაჩივრებული არ არის.

სააპელაციო პალატა ასევე უთითებს, რომ მართალია, სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია მოხდა აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, რომლის მიმართაც მას გააჩნდა კანონიერი ნდობის უფლება, მაგრამ სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არსებითად არღვევს, შეუძლებელია, პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა - მესამე პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების უგულვებელყოფის ხარჯზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფოს კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს - კანონიერების პრინციპთან, არამედ აღნიშნული აქტით არსებითად ილახება გ-----ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა (ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის სამსახურმა სახელმწიფოსთან მიმართებაში) მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს, თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 ოქტომბრის № ბს-259-255 (კ-15) გადაწყვეტილება).

ამასთან, კანონიერი ნდობა არსებობს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირების მიერ ეს აქტი არ გასაჩივრებულა ან გასაჩივრდა, თუმცა დარჩა ძალაში, და ამ პირებთან მიმართებაში შესულია კანონიერ ძალაში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამდენად, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს და აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს ზედდების ნაწილში, და შესაბამისად, მხოლოდ ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

ასევე, სააპელაციო პალატა უთითებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ი მდებარე 55 265 მ2 მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით № 6----- -- საკადასტრო კოდით აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე, რის შემდეგაც საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით მას შეეცვალა მიზნობრივი დანიშნულება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით; ეს ცვლილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 აგვისტოს № 8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში, უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება განხორციელდა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 5 აგვისტოს განკარგულებით, და შესაბამისად, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა,

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების დანაწესიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მხოლოდ ამ განკარგულების ბათილად ცნობით, რაც მოსარჩელეს არ მოუთხოვია.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, საჩივრის ავტორის მიერ არ ყოფილა მითითებული ახალ გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს ბრძანებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული ბრძანების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს1“ ქვეპუნქტის თანახმად.

საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებაზე მსჯელობის სავალდებულობა. სასამართლოს ხარჯები ანაზღაურდება საქმის შედეგის შესაბამისად (სსკ-ს 53-ე მუხლი), განსხვავებით სასამართლოს გარეშე ხარჯებისაგან, რომელიც ანაზღაურდება მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან. ადვოკატისთვის გაწეული ხარჯი წარმოადგენს სასამართლოს გარეშე ხარჯებს. ამგვარი ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე, ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლო მხარის მოთხოვნის საფუძველზე თვითონაც შეუძლია გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილი მოსარჩელეს აკისრებს ვალდებულებას, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად კი, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, გ-----ის წარმომადგენლის ზ-----ის მიერ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე 2019 წლის 17 ოქტომბერს საქმის განხილვის დროს წარმოდგენილ იქნა 2019 წლის 15 ოქტომბრის N200 საადვოკატო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლითაც გ-----მა ზ-----ს მიანიჭა წარმომადგენლობით უფლებამოსილება სსსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრების საფუძველზე მიმდინარე ადმინისტრაციულ საქმეზე. საქმეში არსებული სს საქართველოს ბანკის მიერ გაცემული საბანკო ამონაწერით ასევე დასტურდება, რომ 2019 წლის 16 ოქტომბერს (საბუთის ნომერი N4) გ-----მა საადვოკატო მომსახურებისთვის ჰონორარი გადაურიცხა ზ-----ს 1000 (ერთი ათასი) ლარის ოდენობით.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 24 ოქტომბრის განჩინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ გ-----ის მიერ ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 1000 (ერთი ათასი) ლარის ოდენობით.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

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

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისის სოლიდარულად დაეკისროთ გ-----ის მიერ თბილისის სააპელაციო სასამართლოში ადვოკატის დახმარების გამო გაწეული ხარჯის - 1000 (ერთი ათასი) ლარის გადახდა;
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 ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

გიორგი გოგიაშვილი