



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - ქ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე - ე-----ი;
წარმომადგენელი - ნ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის
გადაწყვეტილება;

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვს გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ე-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის №----- გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა, საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი აქტის გამოცემა.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილია, რომ ყვარლის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 13 თებერვლის N12 დადგენილებით დამტკიცდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 30 იანვრის N9 ოქმი, რომლის მიხედვით, მითითებულმა კომისიამ ქალაქ ყვარელში მცხოვრები ი-----ის განცხადება განიხილა და მიღებული გადაწყვეტილებით ი-----ს საკუთრებაში ქალაქ ყ-----ს მიწის ნაკვეთი გადასცა. ყვარლის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 13 თებერვლის N12 დადგენილების საფუძველზე ქ-----.8 კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე შენობა - ნაგებობით ი-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა N----- საკადასტრო კოდით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საარქივო ცნობა (ტომი1, ს.ფ. 16);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 20-21);
- საკადასტრო რუკა (ტომი 1, ს.ფ. 22).

დადგენილია, რომ ი-----ის გარდაცვალების შემდეგ N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება მისი მემკვიდრის - ე-----ის საკუთრებად დარეგისტრირდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სამკვიდრო მოწმობა, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (ტომი 1, ს.ფ. 23- 24, 25-26, 116-117, 118);

2012 წლის 30 მარტს ე-----ის წარმომადგენელმა ნ-----ა N----- განცხადებით მიმართა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურს რომლითაც ქალაქ ყვარელში მდებარე N----- საკადასტრო კოდის უძრავ ნივთზე (საბრიგადო სახლი) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად მარეგისტრირებულ ორგანოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელექტრონული ვერსია წარედგინა. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის

მიხედვით, რომლიც შედგენილი იყო 2012 წლის 30 მარტს, დასარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისამართი იყო ყვარელი, „ს-----“ და მასზე 59,00 კვ.მ ნაგებობა იდგა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება, თანდართული დოკუმენტები (ტომი 1, ს.ფ. 273, 274-280).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილებით ე-----ის წარმომადგენლის ნაზი ზაუტაშვილის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დარეგისტრირდა ქალაქ ყვარელში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებები, კერძოდ, დაზუსტდა უძრავი ნივთის ფართობი და საზღვრები, რის შედეგადაც დარეგისტრირდა უძრავი ნივთი - 109 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული 59 კვ.მ შენობა - ნაგებობა N----- საკადასტრო კოდით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 307);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 308-309, 310).

დადგენილია, რომ ქ. ყვარელში მდებარე 0,40 ჰა მიწის ნაკვეთი ქ. ყვარლის მიწის რეფორმის კომისიის 1993 წელს N--- მიღება - ჩაბარების აქტით გადაეცა ი-----ს. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე N----- საკადასტრო კოდით ი-----ის საკუთრების უფლება N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა 2000 წლის 30 მაისს, ხოლო უძრავ ქონებაზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილება განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 აპრილის N----- გადაწყვეტილებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მიღება - ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 35);

- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, საკადასტრო რუკა (ტომი 1, ს.ფ. 269-270, 271);

- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 266, 267).

დადგენილია, რომ 2016 წლის 13 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე N----- საკადასტრო კოდის უძრავ ქონებაზე უფლება სს „კ-----“ შეიძინა, რომელმაც შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების მოთხოვნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N----- განცხადებით მიმართა 2016 წლის 19 აპრილს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილებით სს „კ-----

-----ის“ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმაზე მითითებით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება, რის გამოც წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. ზედდების ამსახველი საკადასტრო გეგმის მიხედვით, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ე-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებულ N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთს სრულად ფარავდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 240-243);
- 2016 წლის 19 აპრილის განცხადება, თანდართული ხელშეკრულება და საკადასტრო ზომვითი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 235, 241-243მ 237-238).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილება, ზედდების ამსახველი საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 247, 253).

2016 წლის 18 მაისს სს „კ-----ის“ წარმომადგენელმა ზ-----ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 22 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლა და ქალაქ ყვარელში მდებარე უძრავ ნივთზე სს „კ-----ის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჩივრის ავტორმა მიუთითა, რომ ე-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი (შენობით) 108.8 კვ.მ მდებარეობს მ-----ი, ხოლო მათი კუთვნილი ნაკვეთი მდებარეობს პ-----ი, ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის არც მიმდებარედ და არც მომიჯნავედ არ არის შენობა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ. 105-106).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 მაისის N----- გადაწყვეტილებით, ეთქვა უარი სს „კ-----ის“ წარმომადგენელს ზაალ ტორაძეს 2016 წლის 18 მაისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლისა და სარეგისტრაციო ჩანაწერებში ცვლილებების განხორციელების მოთხოვნის ნაწილში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 20 მაისის N-----

გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 125-126);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო და ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული იქნენ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი, ე----- ი და სს „კ-----“ ი“. ამავე სააგენტოს 2016 წლის 22 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით სს „კ-----ის“ წარმომადგენლის ზ----- ის 2016 წლის 18 მაისის N----- ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე გადაიდო.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ივნისის N----- და 2016 წლის 22 ივნისის N----- გადაწყვეტილებები (ტ.1, ს.ფ. 42-43, 143-144).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საქმის გარემოებების გამოკვლევის მიზნით სააგენტომ ინფორმაცია გამოითხოვა ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობისაგან და სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტიდან, ასევე, ჩაატარა ადგილზე დათვალიერება. შედეგად:

- ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 25 ივლისის წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამებოდა მე-2 კარის ტერიტორიას (ტომი 1, ს.ფ. 181);

- ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ქონების მართვის, ეკონომიკური განვითარების, სტატისტიკის, ინფრასტრუქტურის, სივრცითი მოწყობის, არქიტექტურისა და მშენებლობის სამსახურის უფროსის 2016 წლის 13 ოქტომბრის N----- ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგინდა, რომ ი-----ის საკუთრებად დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ნახაზში მინიშნებულ ტერიტორიაზე, ე.წ. პირველ კარებში „გ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე“, ნაკვეთის ი-----ისადმი კუთვნილებას კი ადასტურებდნენ მომიჯნავეები (ტომი 1, ს.ფ. 169-170);

- ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 6 დეკემბრის N-----

მიმართვით სააგენტოს ეცნობა, რომ N----- ოქმში მითითებულ ნაკვეთთან დაკავშირებული მონაცემები დაზუსტდებოდა საკითხის შესწავლის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გაგზავნილი ჯგუფის მიერ გაკეთებული დასკვნის მიხედვით (ტომი 1, ს.ფ. 190);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის 2016 წლის 22 აგვისტოს მიმართვით სააგენტოს ეცნობა, რომ N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო რუკა არ იძლეოდა საშუალებას დადგენილიყო აღნიშნული უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და საზღვრები, შესაბამისად, აღნიშნული საკადასტრო მასალის შედარება N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან შესაძლებელი არ იყო (ტომი 1, ს.ფ. 158);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის უფროსის 2016 წლის 24 აგვისტოს სამსახურებრივი ბარათით სააგენტოს ეცნობა, რომ N----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და N----- საკადასტრო კოდის სააღრიცხვო ბარათი არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს. სააღრიცხვო ბარათი ერგებოდა ე.წ. ყვითელი ფენის N----- USAID საკადასტრო კოდს (ტომი 1, ს.ფ. 160, 161).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული წარმოების მასალები (ტომი 1, ს.ფ. 143-213).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონალურ ოფისს N----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება დაევალა. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, სააგენტომ დაადგინა, რომ ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ N-----03 გადაწყვეტილების მიღების დროს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით არ დგინდებოდა 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და შესაბამისად, ვერ დგინდებოდა აღნიშნული უძრავი ნივთისა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის იდენტურობა - გამგეობის დადგენილების შესაბამისად, ი-----ს გადაეცა მე-2 კარების ტერიტორიაზე არსებული საბრიგადო სახლი, ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის მიხედვით კი, N-----03 გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული ტერიტორია არ შეესაბამებოდა მე-2 კარების ტერიტორიას. ამასთან, ამავე

გადაწყვეტილების მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ იქნა წარდგენილი ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაადასტურებდა ე-----ის უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის იდენტურობას. ამდენად, ამავე გადაწყვეტილების მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის თაობაზე საკითხის ხელახლა განხილვისას ვალდებული იყო დაედგინა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 5-----) იდენტურობა, რისთვისაც ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობისათვის უნდა მიემართა.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქმის განმხილველმა სასამართლომ განმარტა, რომ გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, გააჩნდა თუა არა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისისათვის საქმის ხელახლა განხილვის დავალების საფუძველი ან/და მოპასუხემ სათანადოდ გამოიკვლია თუ არა საქმის გარემოებები.

სასამართლომ საკითხზე მსჯელობის მიზნით გამოყენებულ ნორმათა საფუძველზე განმარტა, რომ მოპასუხე უფლებამოსილი იყო, გაებათილებინა მოსარჩელის უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება იმ შემთხვევაში, თუ უტყუარად დაადასტურებოდა რეგისტრაციის უკანონობა თუ რეგისტრირებული მონაცემების შეუსაბამობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან. მოცემულ შემთხვევაში ამგვარ გარემოებაზე მეტყველი ფაქტები დადგენილი არ ყოფილა. სასამართლომ ასეთად ვერ ჩათვალა ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული ინფორმაცია მასზე, რომ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო პირველი კარის ტერიტორიაზე და არა მე-2 კარის ტერიტორიაზე, როგორც ეს უფლების დამდგენ დოკუმენტში იყო მითითებული, რამეთუ საამისოდ გამგეობას არ წარუდგენია თვალსაჩინო მონაცემები პირველი და მე-2 კარის საზღვრებთან თუ მათი დადგენის საფუძველებთან დაკავშირებით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეგისტრირებული მონაცემების უზუსტობისა და მათი გაბათილების საფუძველად არც N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მონაცემები შეიძლებოდა ჩათვლილიყო, ვინაიდან უფლების დამდგენ დოკუმენტთან არც მისი იდენტურობა დასტურდებოდა, არამედ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის უფროსის 2016

წლის 24 აგვისტოს სამსახურებრივი ბარათის მიხედვით, N----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და N----- საკადასტრო კოდის სააღრიცხვო ბარათი არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს, სააღრიცხვო ბარათი ერგებოდა ე.წ. ყვითელი ფენის N----- USAID საკადასტრო კოდს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი გამოცემული იყო კანონმდებლობის დანაწესების უგულბელოდით, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის და სათანადო შეფასების გარეშე რაც სასამართლოს მსჯელობით დაუსაბუთებლად ზღუდავს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო გასაჩივრებული აქტი და მოპასუხეს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი:

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შედეგს, დეტალურად მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 ივნისის №----- გადაწყვეტილების საფუძველზე დაწყებულ იქნა ადმინისტრაციული წარმოება რეგისტრაციის შესახებ ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის №----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით. წარმომადგენლის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად სააგენტომ მიიჩნია, რომ შესაძლებელია გამოვლენილიყო რეგისტრაციის შესახებ ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის №----- გადაწყვეტილების უკანონობა. ამდენად, ზემდგომმა თანამდებობის პირმა განახორციელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული ადმინისტრაციული კონტროლის ვალდებულება და შეისწავლა რეგისტრაციის შესახებ ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის №----- გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებას აფუძნებს ერთადერთ მოტივზე, რომ მოპასუხე უფლებამოსილი იყო, გაებათილებინა

მოსარჩელის უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება იმ შემთხვევაში, თუ უტყუარად დადასტურდებოდა რეგისტრაციის უკანონობა თუ რეგისტრირებული მონაცემების შეუსაბამობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან.

აპელანტის განმარტებით საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულებით უტყუარად დასტურდება, რომ 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იყო სათანადო გამოკვლევის გარეშე და უტყუარად დასტურდებოდა მისი უკანონობა. მისივე განმარტებით, ადმინისტრაციული კონტროლის ეფექტურად განხორციელების მიზნებიდან გამომდინარე, ასევე, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის მიზნით, 2016 წლის 25 ივლისს გაიმართა სს „კ-----ის“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული და 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების ადგილზე დათვალიერება, რომელშიც მონაწილეობა მიიღეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის ადმინისტრაციული წარმომადგენლების სამსახურისა და გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახურის წარმომადგენლებმა, სს „კ-----ის“ წარმომადგენლებმა.

აპელანტის განმარტებით, ადგილზე დათვალიერების დროს ე-----ის წარმომადგენლებმა დაადასტურეს, რომ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა ნამდვილად შეესაბამებოდა 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ტერიტორიას. მათ ასევე აღნიშნეს, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრის დაზუსტების დროს იხელმძღვანელეს საჯარო რეესტრში დაცული ძველი მონაცემებით, რომელსაც ახლდა საკადასტრო რუკა, და რომლის კოდი იყო 5-----. დათვალიერების დროს, სს „კ-----ის“ წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ეკა ამირანაშვილის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი რეალურად მდებარეობდა სხვაგან და კიდევ ერთხელ დაადასტურა, რომ სს „კ-----ის“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთი ასახავდა სს „კ-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მდებარეობასა და საზღვარს.

სს „კ-----ის“ წარმომადგენლის მითითებით, მოხდა იმ ტერიტორიის კოორდინატების აღება და დათვალიერება, რომელიც, მათი განმარტებით, წარმოადგენდა გამგეობის განკარგულ, ე-----ის საკუთრებაში არსებულ საბრიგადო სახლს. ე-----ის წარმომადგენლებმა მიუთითეს, რომ ეს ტერიტორია არ იყო გამგეობის განკარგული საბრიგადო სახლი, არამედ შედიოდა ა-----ის საკუთრებაში არსებულ და რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში. ადგილზე დათვალიერების შედეგებით დადგინდა, რომ სს „კ-----ის“

წარმომადგენლების მიერ მითითებული ტერიტორია შეესაბამებოდა 5-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს.

წარმომადგენლის განმარტებით, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ უტყუარად
დგინდებოდა რეგისტრაციის უკანონობა, ადმინისტრაციული წარმოების
პროცესში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ყვარლის
მუნიციპალიტეტის გამგეობას მიმართა 2016 წლის 23 აგვისტოს №-----, 26
აგვისტოს №-----, 19 სექტემბრის №----- და №-----, 24 ოქტომბრის №-----, 18
ნოემბრის №-----, 7 დეკემბრის №----- და 2017 წლის 17 იანვრის №-----
წერილებით და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე
უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და
საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16
მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოითხოვა №-----
სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე
ასახული მიწის ნაკვეთის, 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული
უძრავი ნივთის (რომელიც ყვარლის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 13
თებერვლის №12 დადგენილებით დამტკიცებულ სახელმწიფო საკუთრებაში
არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და
განკარგვის საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 30 იანვრის №9 ოქმის
საფუძველზე გადაეცა ი-----ს და შემდგომ სამკვიდრო მოწმობის
საფუძველზე, - ე-----ს), №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე
წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთისა და 5-----
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის
დადგენა.

აპელანტის განმარტებით, 2016 წლის 31 ივლისიდან ძალაში შევიდა
„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა
სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და
საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი.
ყურადღება გაამახვილა კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“
ქვეპუნქტზე, რომლითაც გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო პროექტის
განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების
შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტით
ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული
მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო
მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის
იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის
საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

წარმომადგენლის განმარტებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და ადმინისტრაციული წარმოების
პროცესში მოძიებული დოკუმენტების გამოკვლევის, ანალიზისა და

ურთიერთშეჯერების შედეგად სააგენტომ დაადგინა, რომ ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ №----- გადაწყვეტილების მიღების დროს, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით არ დგინდებოდა ე-----ის საკუთრებაში 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და შესაბამისად, ვერ დგინდებოდა აღნიშნული უძრავი ნივთისა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის იდენტურობა.

ყურადსაღებად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ გამგეობის დადგენილების შესაბამისად, ი-----ს გადაეცა მე-2 კარების ტერიტორიაზე არსებული საბრიგადო სახლი, ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის მიხედვით კი, №----- გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული ტერიტორია არ შეესაბამება მე-2 კარების ტერიტორიას. ამასთან, მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ იქნა წარდგენილი ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაადასტურებდა ე-----ის უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის იდენტურობას.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესაბამისად, უტყუარად დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ რეგისტრაციის შესახებ ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის №----- გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების სათანადო შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების დარღვევით.

აპელანტი მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებულ №1 დანართის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე რომლითაც განსაზღვრულია, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან): ა) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საქართველოს ეროვნული არქივიდან

(შემდგომში – ეროვნული არქივი) გამოითხოვება ინფორმაცია კომლის შემადგენლობის ან/და ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ, საკომლო წიგნის შესაბამისი ჩანაწერის ასლი, ინფორმაცია საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის თაობაზე ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია; ბ) საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – შემოსავლების სამსახურიდან გამოითხოვება ინფორმაცია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სიის შესახებ ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია; გ) მუნიციპალიტეტიდან გამოითხოვება ინფორმაცია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სიის, ასევე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის თაობაზე ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია; დ) შესაბამისი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან). აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

აპელანტის წარმომადგენლის განმარტებით, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ვინაიდან ვერ დგინდებოდა ე-----ის უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი: 5-----) ზუსტი ადგილმდებარეობა, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ სარეგისტრაციო განცხადების განხილვისას უნდა დადგენილიყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთისა და ე-----ის უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი: 5-----) იდენტურობა, რისთვისაც კახეთის რეგიონულ ოფისს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უნდა მიემართა ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობისათვის და მიეღო სარეგისტრაციო

წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (პასუხის მოსვლამდე), რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობებდა სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტებს (თარიღს და ნომერს).

აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ არასწორი შეფასება მიეცა საქმეში არსებულ გარემოებებს, არასწორად იქნა განმარტებული რიგი ნორმები, რის შედეგადაც მიღებული იქნა არასწორი გადაწყვეტილება. აპელანტი გაუგებრად მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში როდესაც უტყუარად დასტურდება ის ფაქტი, რომ მოსარჩელის მიერ რეგისტრაცია განხორციელდა არასწორი საკადსტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, თუ რა გადაწყვეტილება უნდა მიეღო საჯარო რეესტრს ეროვნულ სააგენტოს.

III სამოტივაციო ნაწილი:

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 სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა -

განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა - კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

პირველყოვლისა, პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს აღნიშნოს, რომ დავის საგანს წარმოდგენს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მითითებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, გააჩნდა თუა არა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 5 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონული ოფისისათვის საქმის ხელახლა განხილვის დავალების საფუძველი ან/და მოპასუხემ სათანადოდ გამოიკვლია თუ არა საქმის გარემოებები.

საკითხზე მსჯელობის მიზნით პალატა მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ - სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება - მოვალეობებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

პალატა მიუთითებს, რომ დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4 მუხლის 1-ლი

პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი). ამავე კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო - სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო (მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი). მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა (მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი).

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა ხორციელდება რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. 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 (კანონის მე-8 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებულ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ პუნქტები).

პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6

მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილია, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველად პალატა ვერ მიიჩნევა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებულ არგუმენტებს და ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე და აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, ასევე ეთანხმება და იზიარებს იმ განმარტებას, რომ მოპასუხე უფლებამოსილი იყო გაებათილებინა მოსარჩელის უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება იმ შემთხვევაში, თუ უტყუარად დადასტურდებოდა რეგისტრაციის უკანონობა ან რეგისტრირებული მონაცემების შეუსაბამობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ამგვარ გარემოებაზე მეტყველი ფაქტები დადგენილი არ ყოფილა. პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ ასეთად ვერ ჩაითვლება ყვარლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული ინფორმაცია მასზე, რომ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო პირველი კარის ტერიტორიაზე და არა მე-2 კარის ტერიტორიაზე, როგორც ეს უფლების დამდგენ დოკუმენტში იყო მითითებული, რამეთუ საამისოდ გამგეობას არ წარუდგენია თვალსაჩინო მონაცემები პირველი და მე-2 კარის საზღვრებთან თუ მათი დადგენის საფუძვლებთან დაკავშირებით. პალატა ხაზგასმით მიიჩნევს, რომ რეგისტრირებული მონაცემების უზუსტობისა და მათი გაებათილების საფუძველად არც N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მონაცემები შეიძლებოდა ჩათვლილიყო, ვინაიდან უფლების დამდგენ დოკუმენტთან არც მისი იდენტურობა დასტურდებოდა, არამედ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის უფროსის 2016 წლის 24 აგვისტოს სამსახურებრივი ბარათის მიხედვით, N----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და N----- საკადასტრო კოდის სააღრიცხვო ბარათი არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს, სააღრიცხვო ბარათი ერგებოდა ე.წ. ყვითელი ფენის N----- USAD საკადასტრო კოდს (ტომი 1, ს.ფ. 160, 161). მიუხედავად ამისა, მოპასუხემ გაებათილა მოსარჩელის უფლების

რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილება რეგისტრაციის საკითხის ხელახლა განხილვის საჭიროებაზე მითითებით შესაბამისი დავალების კახეთის რეგიონული ოფისისათვის მიცემით, რაც დაუსაბუთებელია იმ თვალსაზრისითაც, რომ არ ირკვევა, თუ რა მოლოდინი არსებობდა კახეთის რეგიონული ოფისის მიერ საქმეზე იმგვარი გარემოებების დადგენისა, რაც სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ვერ იქნა გამორკვეული. სააპელაციო პალატის შეფასებით, იმ პირობებში როდესაც N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის კოორდინატების უფლების დამდგენ დოკუმენტთან შესაბამისობა არ იყო დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას მიეღო სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება მოსარჩელის რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, ამ საკითხის გადაწყვეტა პირდაპირ დაკავშირებულია N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენასთან.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის 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, პალატა განმარტავს, 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.

პალატა შედეგობრივი თვალსაზრისით ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და დამატებით მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. პალატა მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

პალატა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე აპელირებით განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმადაც ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-2 ნაწილით, კანონმდებელმა განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამასთანავე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში თუ ვერ დადგინდება ე-----ის ნაკვეთის სხვა ალტერნატიული ადგილმდებარეობა, აღნიშნული საკითხის გადაუწყვეტლად არ უნდა გაუქმდეს მისი რეგისტრაცია იმ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლება სადავო არ არის და ამასთანავე სს „კ-----ის“ ზედდების

ნაწილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ არის ბოლომდე გამოკვლეული, რამეთუ მათ მიერ წარდგენილი ნახაზიც ადგილმდებარეობის თვალსაზრისით არის სადავო.

ზემოთმითითებულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით პალატამ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ ვერ დაასაბუთა მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობას. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ძალაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. 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
გოგიაშვილი

გიორგი