



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

22 ოქტომბერი, 2019 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტები:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი (მოპასუხე)
წარმომადგენელი – გ-----ე
2. შპს „დ---“ (მოსარჩელე)
წარმომადგენელი – მ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები):

1. სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტო
წარმომადგენელი – ნ-----ი, მ-----ი
2. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება

1.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მოთხოვნა – ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად უარყოფა

1.2. შპს „დ---ს“ მოთხოვნა – ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2019 წლის 14 იანვარს შპს „დ---ს“ წარმომადგენელმა მ-----მა სარჩელი შეიტანა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 ოქტომბრის N-----7 და 2018 წლის 29 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილებები, სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2018 წლის 30 ოქტომბრის N----- აქტი და მოპასუხეებს დავალებოდა საზღვრების კორექტირება მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით;

სარჩელის მიხედვით, 2006 წლის 20 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „დ---“ საჯარო რეესტრში აღირიცხა ამბროლაურის სოფელ ბ-----ი მდებარე 100000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დ---შნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ს/კ-ით 8-----1ა.

2018 წლის 31 აგვისტოს, მოსარჩელემ განხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი აზომვითი ნახაზით (ელექტრონული და საქალაქო ვერსია) მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფაგლებში საკუთრების რეგისტრაცია. ზემოაღნიშნული განცხადება საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა წარმოებაში. საჯარო რეესტრის N-----3 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეზე შეთავაზებული იქნა წარდგენილი დოკუმენტაციით ხომ არ სურდა მიწის ნაკვეთის დაზუსტება, რომელზედაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა დაზუსტებული მოთხოვნა.

2018 წლის 01 სექტემბერს საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა N-----5 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლითაც დადგინდა საქმეზე მოსაძიებელი დოკუმენტაცია წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის აზომვით ნახაზზე მოცემული ნაკვეთების იდენტიურობის შესახებ, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრმა 2012 წლის 12 სექტემბრის N----- წერილით მიმართა ამბროლაურის რაიონის აღმასრულებელ ორგანოს ინფორმაციის გამოთხოვით, ასევე 2018 წლის 12 სექტემბერს N----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ ნოტარიუსთა პალატიდან.

საჯარო რეესტრის მიერ 2018 წლის 19 სექტემბრის N-----9 გადაწყვეტილებით გადაწყდა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციო ფართი განკარგული იყო ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა.

2018 წლის 19 სექტემბრის N----- მიმართვის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, 2018 წლის 21 სექტემბერს მიღებული N----- წერილით დაადასტურა 2006 წლის 20 თებერვალს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის გასხვისება გ-----ეზე, ასევე დაადასტურა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა - ამბროლაურის რაიონის სოფელი ბ-----, დაადასტურა 10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დ---შნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, ხოლო იდენტიურობაზე განმარტა, რომ საქმეში არსებული საპრივატიზაციო დოკუმენტებში (რომელთა ასლების გადაუგზავნა საჯარო რეესტრს) არ იყო დაცული პრივატიზებული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი დოკუმენტაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააგენტომ ვერ

იმსჯელა მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციაზე, ასევე მიუთითა, რომ შპს „დ---ს“ მიერ წარდგენილ აზომვითი ნახაზის საფუძველზე ემსჯელათ მათი კომპეტენციის ფარგლებში. მიუხედავად ამისა, მხარის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, რაც გახდა სასამართლოში სარჩელის აღძვრის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 იანვრის განჩინებით შპს „დ---ს“ სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 26 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს და **მესამე პირის** - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით შპს „დ---ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 ოქტომბრის N-----7 და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ოქტომბრის N----- - გადაწყვეტილებები, ასევე სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2018 წლის 30 ოქტომბრის N----- აქტი. ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შპს „დ---ს“ სარჩელი საკითხის გამოკვლევამდე მოპასუხის დავალდებულების შესახებ მოხდინა საზღვრების კორექტირება მოსარჩელის მიერ საქმეში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით. მოპასუხეებს: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს დაევალოთ შპს „დ---ს“ სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებაში ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა და მათი შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

2. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. 2006 წლის 20 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „დ---ს“ საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ ამბროლაურის რაიონის სოფელ ბ----ი მდებარე 100 000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დ---შნულების მიწის ნაკვეთზე, ს/კ-ით 8-----1ა;

2.1.2. 2018 წლის 31 აგვისტოს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი აზომვითი ნახაზით (ელექტრონული და საქალაქო ვერსია) მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების რეგისტრაცია, რა პროცესშიც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N-----3 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს შესთავაზა წარდგენილი დოკუმენტაციით მიწის ნაკვეთის დაზუსტება, რის საფუძველზეც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა დაზუსტებული მოთხოვნა;

2.1.3. 2018 წლის 12 სექტემბერს საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული იქნა N-----5 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ N----- (12.09.2018) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატიდან და გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებამდე;

2.1.4. 2018 წლის 19 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო N-----9 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადასტურების მიზნით N----- (19.09.2018) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან და გადაწყვეტილების მიღება გადადო აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებამდე;

2.1.5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს N----- (21.09.2018) მიმართვის თანახმად, სააგენტოში დაცული საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე დადგინდა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ამბროლაურის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2006 წლის 20 თებერვალს გ-----ის სახელზე გაცემული N6 მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე პრივატიზებულ იქნა ამბროლაურის რაიონში, სოფელ ბ-----ი მდებარე 10 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დ-----შნულების მიწის ნაკვეთი;

2.1.6. 2018 წლის 21 სექტემბრის N-----1 გადაწყვეტილებით შეჩერდა განცხადების განხილვა და განმცხადებელს დაევალა ურთიერთშესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. მოსარჩელემ მიმართა აზომვითი სამუშაოების ჩასატარებლად ინდ.მეწარმე პ-----ეს, სადაც განუმარტეს, რომ მათ მიერ გადამოწმდა საჯარო რეესტრში არსებული ნახაზი დღევანდელი ჯპს სისტემით და დადგინდა რომ აზომვითი ნახაზი, რომელიც იყო საჯარო რეესტრში წარდგენილი, მოიცავდა მდინარე რიონის მონაკვეთს, რომელშიც პრაქტიკულად გადიოდა საზღვარი და ასევე მოიცავდა მდინარემდე სავალი გზის ნაწილს. აღნიშნულის გამო ამზომელმა ვერ მოახერხა კოორდინატების დადგენა და აზომვა, ვინაიდან იყო შეუძლებელი. ზემოაღნიშნული განმარტება გააკეთა ინდ.მეწარმე „პ-----ემ“ განცხადებაში, რომელიც წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრში, თუმცა საჯარო რეესტრის მიერ ასევე არ იქნა აღნიშნული გაზიარებული;

2.1.7. 2018 წლის 03 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N-----7 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარსადგენი იყო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი;

2.1.8. 2018 წლის 29 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე;

2.1.9. 2018 წლის 30 ოქტომბრის ეროვნული სატყეო სააგენტოს უფროსის N----- წერილით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სოფელ ბ-----ს ტერიტორიაზე მოქალაქე გ-----ის მიერ იჯარით აღებული 100000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული ფართობისაგან. ამდენად, სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტო მოკლებული იყო დასმული საკითხის შეთანხმების შესაძლებლობას.

2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით, „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 01 აგვისტოს N153 ბრძანებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით და მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2018 წლის 03 ოქტომბრის N-----7 გადაწყვეტილებისა და 2018 წლის 29 ოქტომბრის N----- გადაწყვეტილების, ასევე სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს მიერ 2018 წლის 30 ოქტომბრის N----- აქტის მიღების დროს არ ყოფილა სრულყოფილად გამოკვლეული დოკუმენტები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია და დოკუმენტაცია ნაკვეთის თაობაზე, შესაბამისად, დაინტერესებული მხარე ვალდებული იყო დაუყონებლივ შეესრულებინა რეგისტრაციის მოთხოვნა.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს წარმომადგენლის პოზიცია მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონულ გვერდზე წარმოდგენილ სიტუაციურ ნახაზზე მითითებული ფართობის თავდაპირველ მასალებში დაცულ გ-----ის მიერ იჯარით აღებულ 100000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობის კონფიგურაციასთან არსებითი შეუსაბამობის შესახებ და აღნიშნა, რომ შპს „დ---ს“ დაინტერესებაში არსებული 100000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სიტუაციური ნახაზის გამოკვლევიდან გამომდინარე 77166 კვ.მ. ფართობი ტყეთმოწყობის მასალებით წარმოდგენდა ტყის ფონდს და ყოველთვის მიეკუთვნებოდა მას. რამეთუ სადავო არ იყო გარემოება, რომ გ-----ეზე იჯარით გაიცა 100000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდგომში მის მიერ იქნა კანონით დადგენილი წესით შეძენილი და მომდევნო ეტაპზე გასხვისებული მოპასუხეზე. სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს ლოგიკით კი გ-----ემ შეიძინა არა 100000, არამედ 22 834 კვ.მ. მიწის ფართი, რაც გამორიცხული იყო იმ უდავო წერილობითი დოკუმენტების ფონზე, რომელიც მოსარჩელის მიერ იქნა წარმოდგენილი.

სასამართლოს მსჯელობით, საქმის განხილვის დროს სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს წარმომადგენელმა ვერ დაასაბუთა, თუ სად მდებარეობდა გ-----ის მიერ შესყიდული უძრავი ქონება. სასამართლოს მოსაზრებით, გაურკვეველი იყო სატყეო სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტება იმ ნაწილში, რომ სადავო ნაკვეთს მნიშვნელოვნად ჰქონდა შეცვლილი კონფიგურაცია. მოპასუხე მხარეს არ დაუზუსტებია რა მოცემულობაში იყო სადავო ტერიტორია, მაშინ როცა ირგვლივ კერძო საკუთრების ობიექტები იყო განთავსებული. შესაბამისად სასამართლომ დასკვნა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის მოთხოვნათა დარღვევით იყო მიღებული და ზღუდავდა მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რა გარემოებებიც სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების საფუძველს წარმოადგენდა.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები:

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის, ისე შპს „დ---ს“ წარმომადგენლებმა.

3.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა აღქმული და შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და სამართლებრივი გარემოებები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება ამ ფორმით, ვინაიდან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ შპს „დ---ს“ საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---ი მდებარე 100000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დ---შნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 8-----8) N1-1459 (20.10.2006) ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

თავდაპირველად ამ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (29.10.2002 წ.) და ვ-----ის იჯარის უფლება, შემდგომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №6 (20.02.2006 წ.) ოქმის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ვ-----ის საკუთრების უფლება (22.02.2006 წ.), ხოლო მოსარჩელე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა ვ-----ესთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (09.02.2007 წ.). №8-----9 სარეგისტრაციო განცხადებით შპს „დ---ს“ დირექტორის ტ-----ის მიერ მოთხოვნილ იქნა ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ბ---ი მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა 2018 წლის 06 სექტემბერს დაინტერესებულმა პირმა დააზუსტა მოთხოვნა და მიუთითა, რომ მოითხოვდა 8-----8 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილებას;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცულია ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის გეგმა, ხოლო №8-----9 სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება აღნიშნულ გეგმას. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული გეგმა გაცემულია ვ-----ის მიერ 2006 წელს წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ვ-----ე კი როგორც უკვე აღინიშნა წარმოადგენდა 8-----8 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის თავდაპირველ მოიჯარეს, შემდეგ კი მესაკუთრეს.

ამასთან, ვინაიდან უძრავი ნივთი განკარგული იყო სახელმწიფოს მიერ, №8-----9 სარეგისტრაციო განცხადებაზე მიმდინარე წარმოების ფარგლებში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოში გაგზავნილ იქნა №3----- (19.09.2018) და №4----- (18.10.2018) წერილები და გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია უკვე რეგისტრირებული და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთების იდენტიფიკაციის თაობაზე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №6----- (21.09.2018) მომართვის თანახმად, „სააგენტოში დაცული საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე დგინდება, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ამბროლაურის რაიონის ტერიტორიული ორგანოს მიერ 2006 წლის 20 თებერვალს გ-----ის სახელზე გაცემული №6 მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე პრივატიზებულ იქნა ამბროლაურის რაიონში, სოფელ ბ---ი მდებარე 10 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დ---შნულების მიწის ნაკვეთი. ვინაიდან მასში არ არის დაცული პრივატიზებული უძრავი ნივთის ზუსტი მდებარეობისა და გავრცელების საზღვრების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს ოქმის საფუძველზე პრივატიზებული

და 2018 წლის 19 სექტემბრის №3----- წერილის დანართით მოწოდებულ საკადასტრო-აზომვითი ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის შესახებ (თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ მათი კონფიგურაციები განსხვავებულია) და თქვენს უწყებაში შპს „დ---ს“ მიერ წარმოდგენილი ნახაზის მიხედვით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზანშეწონილობაზე, კერძოდ, რეგისტრირებული მონაცემის დაზუსტებაზე, გთხოვთ, იმსჯელოთ თქვენი კომპეტენციის ფარგლებში.“ ამდენად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ არ დადასტურდა რეგისტრირებული და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთების იდენტურობა და მეტიც, სააგენტომ მიუთითა, რომ მათი კონფიგურაციები იყო განსხვავებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს კანონიერად მოეთხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემების შესაბამისი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა;

3.1.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში არ ახდენს არცერთი მნიშვნელოვანი გარემოების სამართლებრივ შეფასებას და შემოიფარგლება მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოებების აღწერით, რაც არ არის საკმარისი დასაბუთება იმისათვის, რომ გაუქმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და დარეგისტრირდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სასამართლო ვერ უთითებს, თუ რომელი კონკრეტული ნორმა დაარღვია და რა გარემოებები არ გამოიკვლია საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო წარმოების დროს;

3.1.4. აპელანტის მსჯელობით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, რითაც დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნები.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ, სადაოდ ქცეული გადაწყვეტილებების მიღებისას შესწავლილ იქნა როგორც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული დოკუმენტაცია სრულად. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების მიღებისას აპელანტი მხარის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მის ხელთ არსებული რესურსის ფარგლებში, სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის გარემოებები და არ დარღვეულა საქალაქო სასამართლოს მიერ მითითებული ნორმები.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სადავო საქმის განხილვისას დადგენილი საქმისთვის მნიშვნელობის გარემოებები საშუალებას აძლევდა სასამართლოს სადავო საკითხი არსებითად გადაეწყვიტა და უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე სრულად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 25 მარტის Nბს-358-348 (კ-13) გადაწყვეტილებით განმტკიცებული და კანონით დადგენილი გარემოებების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ეწინააღმდეგება კანონს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესის სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაზე (საქმე Nბს-351-336-(კ-09), რომლის თანახმად: „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ

შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა".

განსახილველ შემთხვევაში კი სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას სააგენტოსა და შესაბამისი ტერიტორიული სამსახურის მიერ გამოკვლეული იქნა საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება, შესაბამისად აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შპს „დ---ს“ სარჩელის სრულად უარყოფას.

3.2. შპს „დ---ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.2.1. აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მიღებულ გადაწყვეტილებაში შპს „დ---ს“ მეორე სასარჩელო მოთხოვნაზე, კერძოდ დარეგისტრირებულიყო აპელანტის უძრავი ქონება იმ ნაბაზის მიხედვით, რაც წარდგენილი ჰქონდათ საქმეზე. აპელანტის მითითებით, საქმის განხილვის დროს ყოფილი მესაკუთრის, ვ-----ის დაკითხვამ უტყუარად დაადასტურა ის ფაქტობრივი გარემოება, თუ რა მიწის და რა ფორმის ნაკვეთი გაასხვისა აპელანტზე, შესაბამისად აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ უნდა მომხდარიყო შპს „დ---ს“ მეორე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრების მოტივების საფუძვლიანობა, გაანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯ----- საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

აქვე სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ; ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, 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, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, 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 და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება

ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია, რომ ამბროლაურის რაიონის სოფელ ბ----ი მდებარე 10 ჰა. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში ჯერ კიდევ 2002 წლიდან რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით, რაც ამავე პერიოდიდან იჯარით იყო გადაცემული ვ-----ზე. სასოფლო-სამეურნეო დ---შნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულებაზე დართული გეგმით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებად მითითებულია ა-დან ბ-მდე - ტყის ზოლი; ბ-დან გ-მდე - ტყის ზოლი, ქვალორლიანი ფერდი; გ-დან-დ-მდე - წყარო; დ-დან ა-მდე - ტყის ზოლი, შემდგომ ძველი ნაგზაური (იხ. ს.ფ. 212-220, ტ.1).

საქმის მასალებით ისიც უდავოდ დაგენილია, რომ 2002 წლის 20 თებერვალს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი №6 ოქმის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ვ-----ის საკუთრების უფლებით, რომელიც 2006 წლის 20 ოქტომბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ვ-----ისაგან 30000 ლარად შეიძინა შპს „დ---მ“ (ს.ფ. 132-135, ტ.1) და ამავე პერიოდიდან დაუზუსტებელი მონაცემებით საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის მესაკუთრედ ს/კ-ით 8-----1ა; შესაბამისად ამ გარემოებით დასტურდება, რომ შპს „დ---ს“ მითითებულ უძრავ ქონებაზე გადაეცა ის უფლებები, რაც გააჩნდა ჯერ სახელმწიფოს, ხოლო შემდეგ ვ-----

---ეს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს პარლამენტის მიერ 2016 წლის 3 ივნისს მიღებული იქნა საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“, რომლის მე-2 მუხლის „გ“, „ე“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ კანონის მიზანია მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

მითითებული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, ამ კანონით გათვალისწინებული სისტემური რეგისტრაციისა და სპორადული რეგისტრაციის მიზნებისათვის, საკუთარი ინიციატივით: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) სისტემური რეგისტრაციის მიზნებისათვის, ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში, აგრეთვე განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში, თუ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი სააგენტოა; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სააგენტო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების დაწყებიდან 4 სამუშაო დღის ვადაში გამოითხოვოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა საჭირო დოკუმენტი/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოსგან/უფლებამოსილი პირისგან და მისგან შესაბამისი პასუხის მიღებამდე მიიღოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება.

პალატა 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 ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტზე, რომლის მიხედვით, **სააგენტო უფლებამოსილია ადგილზე შეამოწმოს საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, დაინტერესებული პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მონაწილეობით**, რა უფლებამოსილებაც სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში სააგენტოს არ განუხორციელებია.

პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში კონკრეტული მონაცემების დაფიქსირება ხორციელდება სარეგისტრაციო წარმოების გზით, რომელიც გულისხმობს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ მონაცემთა სრულყოფილად აღრიცხვის პროცესს. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (სუსგ ბს-367-363(კ-12)). სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ამდენად, არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი და გონივრული მოლოდინი, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მონაცემთა აღრიცხვა, მათში ცვლილებების შეტანა და გაუქმება განხორციელდება საკითხის სრულყოფილი შესწავლის შედეგად, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და საჯარო რეესტრში აისახება ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სწორი და სრული მონაცემები.

საყურადღებოა ის გარემოება, მოსარჩელის (უფლების გადაცემამდე ჯერ სახელმწიფოს და შემდეგ გ-----ის) უფლება საჯარო რეესტრში მართალია აღრიცხულია დაუზუსტებელი მონაცემებით, თუმცა იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების მესაკუთრეს ექსკლუზიური უფლებებით, რადგანაც საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები (იხ.(სუსგ ბს-367-363(კ-12)).

მოცემულ შემთხვევაში მართალია მოსარჩელეს გააჩნია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრება, თუმცა როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლები განმარტავენ, ფაქტობრივად დაუდგენელი ადგილმდებარეობით, რა პოზიციაც დაუშვებელია, რადგანაც როგორც უკვე აღინიშნა, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა

მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, 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 აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა ჩაატაროს ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოება, რის საფუძველზეც გარდა ზემოაღნიშნული მითითებებისა, უნდა დაადგინოს მოსარჩელის სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, მისი ადგილმდებარეობა, სარეგისტრაციო წარმოებაში ჩაებას დაინტერესებული პირები, საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი და სხვა. აღნიშნული გარემოებების დასადგენად გარდა ამჟამად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალებისა, გამოყენებული უნდა იქნეს ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა, წინა რეგისტრაციის მონაცემები, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება, ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ კი უნდა განხორციელდეს მათი მართებული სამართლებრივი შეფასება.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 სექტემბრის N--- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 12 სექტემბრის N----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ შპს „დ---ს“ (ს/ნ. 2-----0) მიერ 2018 წლის 31 აგვისტოს N8-----9 სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი ი/მ „პ-----ე“) ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ბ---ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დ---შნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 100 000 კვ.მ) კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ს/კ 8-----8) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა (ს.ფ. 150, ტ.1), რა გარემოებაც დამატებით შეფასებას საჭიროებს.

ზემოაღნიშნული მსჯელობითა და დასაბუთებით სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „დ---ს“ სარჩელი ნაწილობრივ იყო საფუძვლიანი და იგი მართებულად, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სწორი სამართლებრივი შეფასებით ნაწილობრივ დააკმაყოფილა პირველი ინსტანციის სასამართლომ, რაც უცვლელად უნდა დარჩეს. სადავო საკითხის სპეციფიკურობიდან გამომდინარე პალატას მიაჩნია, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ იძლეოდა დავის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას, შესაბამისად ამ მიმართებით პალატა არ იზიარებს შპს „დ---ს“ სააპელაციო პრეტენზიას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა

წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ასორმოცდაათი) ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტებს ეკისრებათ, რაც მათ მიერ წინასწარ გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 32.4 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის და შპს „დ---ს“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე