



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

0110 თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ.: 2 99 92 65 (ქალაქი), 5613 (შიდა)

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
გადაწყვეტილების, განჩინების ასლების

გ ზ ა ვ ნ ი ლ ი

№ბს-923(კ-21)
თერჯოლა, რუსთაველის №109
თერჯოლის მუნიციპალიტეტის მერიას

6 მაისი, 2022 წელი

გეგზავნებათ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის განჩინების ასლი.

მთავარი კონსულტანტი
მოსამართლის თანაშემწე

ირაკლი ბერიშვილი

გთხოვთ, გაითვალისწინოთ!

სასამართლოში საქმის განხილვა მიმდინარეობს თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე – თქვენ გეკისრებათ როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. საქმის საბოლოო შედეგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ დაასაბუთებთ თქვენს პოზიციას და რომელი მტკიცებულებით დაადასტურებთ მათ, ანუ წარმატებას განაპირობებს თქვენი პროფესიონალიზმი და თქვენს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

ურთავი ნივთები სულ სხვადასხვა ტერიტორიაზე იყო განთავსებული, ამასთან, მათ არანაირი შემუშავება არ ჰქონდათ. №33.11.35.615 საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებული უძრავი ქონებასთან, რაც სააგლოციო სასამართლოს შეფასებით, ერთმნიშვნელოვნად ებმება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აგვისტოს №682018618152-09 გადაწყვეტილების მიღება №33.11.35.615 საკადასტრო კოდიტ უფლებების რეგისტრაციის შესახებ სულ მცირე სადგომ ფართის - 300 კვ.მ ნაქონი, განხორციელებული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

სააგლოციო სასამართლომ ხაზგასმით მიუთითა, რომ რამდენადაც ვაკე გამუზარდაფილია შემოხა-ნაგებობებით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, არსებითად მნიშვნელოვანი იყო მარეგისტრირებულ ორგანოს დაყვანა, რა უფლება გააჩნდა ამ უკანასკნელს შენობა-ნაგებობებზე, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საკითხი შეეხებოდა არა არაფუნქციონირებდა, არამედ ისეთ შენობა-ნაგებობებს, სადაც ფუნქციონირებდა ავტოსახელოსი. ამდენად, უნდა გარკვეულიყო, ხომ არ გააჩნდა რაიმე უფლება აღნიშნულ ნაგებობებზე სხვა პირს და რეგისტრაციის შედეგად ხომ არ შეიძლება აღნიშნულ ნაგებობების კანონით დაცული უფლება და ინტერესი. სააგლოციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სწორედ მითითებული საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევა და შეფასება უნდა მოხდინოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ახალი ინფორმაციული ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, კერძოდ, უნდა შეამოწმოს, გასარეგულირებელი-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ახალი აქტი რამდენად კანონიერად ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი რეგისტრაცია №33.11.35.615 საკადასტრო კოდიტ პირების საკუთრების უფლების კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში, სათანადოდ შეფასების სისო არსებითი უფლებადამცემი დაკუთმებები, განსაზღვროს რა ფართობის მქონე შენობა-ნაგებობას და მიწის ნაკვეთებზე გააჩნია მას კანონიერი უფლება. სააგლოციო პალატამ ასევე მიუთითა, რომ ამ მხრივ გამოკვლეული უნდა იქნეს როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში, ასევე განსახილველ საქმეში დაცული აქტები და ცნობები.

ქუთაისის სააგლოციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააგლოციო სასამართლო საჯარო რეესტრს ავალუებს ყოველი რეგისტრაციის განხორციელებისას, მაშინ, როდესაც აბეჭდვით/აზომვით ნახაზე დატანილია შენობა-ნაგებობა, გამოკვლევის რა უზენეოური დატვირთვა გააჩნია ამ შენობას და გააჩნია თუ არა ვინმეს მასზე პრეტენზია. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული სცილობდა საჯარო რეესტრის კომპეტენციის ფარგლებს.

კასატორი მიუთითებდა, რომ მარეგისტრირებულმა ორგანომ საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით ორჯერ ჩაიშინა ადგილზე დათვალიერება, თუმცა იგი ვერ განხორციელდა მხარეთა წინააღმდეგობის გამო. შესაბამისად, კასატორისათვის გაუგებარია, კიდევ რა შექმნილებით უნდა განხორციელოს საჯარო რეესტრის სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოებების გამოკვლევა, მაშინ, როდესაც სასამართლომაც ვერ უზრუნველყო განჩინებით ჩანონხულ ექსპერტოზაზე პასუხის მიღება.

ამასთან, კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლო საკითხს მოუდგა ფორმალურად, კერძოდ, საჯარო რეესტრის მიუთითა ვერალოცირური ექსპერტოზის ჩატარებაზე იმ პირობებში, როდესაც სასამართლომაც ვერ უზრუნველყო განჩინებით დანიშნული ექსპერტოზის შედეგის მიღება. კასატორი ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს ინვეზიციური ნაგებობის გათვალისწინებით, თავადვე შეუძლო ჩატარებინა ადგილზე დათვალიერება, თუმცა მას აღნიშნული არ განხორციელებულა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ა ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს და არ ემყარება დასაშვებობად ცნობას შემდგომ გარემოებათა გამო.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის ამოწმურავ საფუძვლებს, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივარი დაიშვება, თუ კასატორი დასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სასამართლო პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააგლოციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააგლოციო სასამართლოს განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეუძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააგლოციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და მართლად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოადგინო საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააგლოციო სასამართლოს გადაწყვეტილების საკასაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებული პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით და ამასთან, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის

№33.11.35.615 საკადასტრო კოდი და №892018684674 სარეგისტრაციო განცხადებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების ადგილზე დათვალურების მიზნით გაზაფხულში იქნენ გეოდეზიის და კარტოგრაფიის სამსახურის თანამშრომლები - თამაზ ზედგინიძე და გოჩა ტატინაშვილი, თუმცა დადგენილია ისიც, რომ შესაკუთრე ვაჟი გამზარდამგვლის წინააღმდეგობის გაწევის გამო ვერ მოხერხდა ადგილზე დათვალურება. შესამე პირების მხრიდან წინააღმდეგობის გაწევის შემდეგ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ჰქონია მდებლობის მიხედვით განსაზღვრული სრულყოფილი საკითხის სრულყოფილი შესწავლა. გარდა აღნიშნულისა, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, მას შემდეგ განახორციელებინა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია და მოეპოვებინა ექსპერტის კვალიფიციური დასკვნა, რადგან მოცემული საკითხი, აუცილებლად საჭიროებდა დამატებით კვალიფიციურ კვლევას.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოუხდევად გარკვეული სახის მცდელობისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილი გამოკვლევების და შესწავლის გარეშე მიიღო 2018 წლის 10 აგვისტოს №892018618152-09 გადაწყვეტილება №33.11.35.615 საკადასტრო კოდექსის 10-ე მუხლის საფუძველზე ნაირა და მადონა გამზარდამგვლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე 300 კვ.მ ფართობის ნაწილში, რასაც ნათლად ადასტურებდა საბუღალთა სამსახურის თაობაზე მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათ შორის, ის ფაქტი, რომ მხოლოდ საქმის საბუღალთა სამსახურის სხვადასხვა განყოფილებაში არსებული არააბიძის განცხადებით წარდგენილი მოთხოვნის მასალებზე მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოხდებული რეგისტრირება უძრავი ნივთის დადგენილება, რომ №33.11.35.615. საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული უძრავი ნივთი მდებარეობს რუფეთის სექტორის სარეგისტრაციო საზღვარში და, შესაბამისად, იგი არ მდებარეობს ახალიერჯოლის სექტორის სარეგისტრაციო საზღვარში, რაც დადასტურებულია ასევე აღნიშნული ინფორმაციის უზენაესი დონის დადასტურებული ექსპერტის დასკვნითა და ნათლად დადგენილი ფაქტობრივი მონაცემებით. ორგანომ თავისუფალი და ნათლად დადგინდა ზემოთხსენებული ფაქტობრივი გარემოება.

საკასაციო პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს საბუღალთა სამსახურის მიერ განხილვის ეტაპზე მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოსარჩელე სოსო არამბისათვის მიწოდებულ მტკიცებულებაზე უძრავი ნივთების სისტემური აღწერის ამსახველი სიტუაციური ნახაზების სახით, რომლითაც საბუღალთა სამსახურის მხრიდან უტყუარად დადგენილია იქნა მიჩნეული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ №33.11.35.615 (გამზარდამგვლის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი) საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მითითებული ნაკვეთის წინა ნივთის რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. №33.12.01.009 და ს.კ. №33.12.01.305) ახლოსურთავდა არ შესაბამისაა ერთმანეთს არც ტერიტორიული მდებარეობით და არც კონფიგურაციით. კერძოდ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები არ მდებარეობს ერთმანეთის მომიჯნავედ. სიტუაციური ნახაზის თანახმად, ამ კოდექსზე ვიქსირებული უძრავი ნივთები სულ სხვადასხვა ტერიტორიაზე განთავსებული, ამასთან, მათ არანაირი შემხებლობა არ აქვთ №33.11.35.615 საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული უძრავი ნივთისა, რაც ცხადყოფს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აგვისტოს №892018618152-09 გადაწყვეტილების მიღება №33.11.35.615

საკადასტრო კოდი უფლების რეგისტრაციის შესახებ სულ მცირე სადავო ფართის - 300 კვ.მ ნაწილში, განხორციელდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

საკასაციო პალატა ობიექტს საბუღალთა სამსახურის განმარტებას, რომ რამდენადაც ვაჟი გამზარდამგვლიმ შენიშვნა-ნაგებობებით განაშენიანებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, არსებითად მნიშვნელოვანი იყო მარეგისტრირებულ ორგანოს დაუდგინდა, რა უფლება გააჩნდა ამ უკანასკნელს შენიშვნა-ნაგებობებზე (სადაც ფუქციონირებდა ვეკონსტრუქციის შენობა-ნაგებობებზე) უფლებების რეგისტრირება (სადაც რაიმე უფლება აღნიშნულ ნაგებობებზე სხვა პირს და რეგისტრაციის შედეგად ხომ არ შეიღებებოდა მესამე პირის კანონით დატული უფლება და ინტერესი. ადენად, საკასაციო პალატა ეთანხმება საბუღალთა სამსახურის დასკვნას, რომ სწორედ მითითებული საკითხის ყოველმხრივ გამოკვლევა და შეფასება უნდა მოხდინოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, კერძოდ, უნდა შეამოწმოს, გასარეგისტრირებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი რამდენად კანონიერად განხორციელდა მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია №33.11.35.615 საკადასტრო კოდი რეგისტრირებული უძრავი ნივთი 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ამასთან, მარეგისტრირებულმა ორგანომ სათანადოდ უნდა შეაფასოს სოსო არამბის უფლებამდგენი დოკუმენტები, განსაზღვროს ის ფართობის მქონე შენიშვნა-ნაგებობას და მიწის ნაკვეთებზე გააჩნდა მას კანონიერი უფლება. საკასაციო სასამართლო ასევე ეთანხმება საბუღალთა სამსახურის დასკვნას, რომ საკასაციო სასამართლო უნდა იქნეს ცნობილი.

ადენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ საქმეს არ გააჩნია არავითარი პრინციპული მნიშვნელობა სასამართლო პრაქტიკისათვის, ხოლო საკასაციო საჩივარს - წარმატების პერსპექტივა.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საქართველოს ადმინისტრაციული საბიუროს კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგლამენტირებული არც ერთი საფუძველი, რის გამოც საკასაციო საჩივარი არ უნდა იქნეს დაშვებული განსახილველად. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს საბიუროს საბიუროს კოდექსის 40-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირის დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი საბუღალთა ბაჟის 70 პროცენტის (ს.კ. №202238621) საკასაციო საჩივარზე 11.11.2021წ. №26114 სავადახლო მოთხოვნით გადახდილი აქვს საბუღალთა ბაჟი - 300 ლარის ოდენობით, საქართველოს საბიუროს საბიუროს კოდექსის 40-ე მუხლის მე-4 ნაწილის დაუბრუნების საბიუროს საჩივარზე გადახდილი საბუღალთა ბაჟის 70 პროცენტის (ს.კ. №202238621) უნდა ლარი შემდეგ ანაგარიზდეს; ქ. თბილისი, საბუღალთა ბაჟის 70 პროცენტის - 210 მიღების ანაგარიზის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ე ნ ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასციო სასამართლომ იბელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საბიუროს კოდექსის პირველი მუხლით, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საბიუროს კოდექსის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილით და

დ ა ა დ ბ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასციო საჩივარი მიჩნეულ იქნეს დაუშვებლად;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (ს/კ 202238621) დაუბრუნდეს საკასციო საჩივარზე №26114 სავადხდო მოთხოვნით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 300 ლარის 70 პროცენტი - 210 ლარი შემდეგი ანგარიშზედან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე *ქ. ყაჩაღი* მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები: *ს. მამუკაძე* ნ. სხირტლაძე

ბ. სტურუა

