



საქმე №3ბ/08-17

საქმე № 180310016001372606

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

18 იანვარი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე: გიორგი ტყავაძე

სხდომის მდივანი: ნათია ზანდუკელი

აპელანტები - ე-----ი, ტ-----ე

წარმომადგენელი: ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: თ-----

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი: კ-----

მესამე პირი - დ-----

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 18 ნოემბრის
გადაწყვეტილება**

1.1 აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს, 18.11.2016წ. გადაწყვეტილება საქმეზე N3/110-16 და ახალი გადაწყვეტილებით ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 14.12.2009წ. N8-----, 28.04.2011წ. N8----- და 01.06.2011წ. N8----- გადაწყვეტილებები.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

მოსარჩელების ე-----ისა და ტ-----ის სარჩელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. 1967 წლის 02 იანვარს, ქ. თ----- მებაღეობა-მეზოსტნეობის მიზნით, რკინიგზის თბილისის სატვირთო სადგურის მიერ მოსარჩელებს გამოეყოთ თითოეულს 600-600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები, შესაბამისად, მათ გააჩნიათ №5- და №6- მებაღეობის წიგნაკები, იხდიდნენ მიწის რენტას და წლების განმავლობაში სარგებლობდნენ სააგარაკე საკუთრებად. 2010 წლის 16 დეკემბერს, ტ-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარუდგინა ყველა საჭირო დოკუმენტები და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე. 2011 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ მისი და ე-----ის მიწის ნაკვეთები, ჯამში 1200 კვ.მ. დაურეგისტრირებია ვინმე დ-----ს. 2009 წლის 14 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით ხსენებული მიწის ნაკვეთები დაურეგისტრირდა დ-----ს, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების №1---- აქტი. დ-----მა თავის მხრივ გაურკვეველი მიზეზების გამო 2011 წლის 19 აპრილს წარადგინა განცხადება საკუთრების მიტოვებაზე, რაც დარეგისტრირდა 2011 წლის 28 აპრილის №8----- გადაწყვეტილებით, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულია 2011 წლის 19 აპრილის განცხადება.

2.2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №0----- წერილის საფუძველზე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 01 ივნისს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება ხსენებული მიწის ნაკვეთების 1200.00 კვ.მ. სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე. გლდანი-ნაძალადევის საგამოძიებო სამსახურში, დოკუმენტების გაყალბებისა და ქონების მითვისების ფაქტზე მიმდინარეობს გამოძიება, თუმცა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №1---- აქტის გაყალბების ფაქტი ვერ დადგინდა, მიმდინარეობს გამოძიება იმის გამოსავლენად თუ ვისი მხრიდან იქნა დაშვებული შეცდომა ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს.

**დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
სასამართლომ განმარტა შემდეგი:**

2.3. განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არსებული მასალების მიხედვით

დადგენილია შემდეგი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილებით დ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ იქნა ქ----- ტერიტორიაზე მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 7----- მიწის ნაკვეთის №1---- (17.04.1997) მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებული ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლება დაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას (მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი). ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით, საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა შეეხო საკომლო, საბალე, სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს და დადგინდა, რომ საქართველოს მოქალაქეებს მიწა გადაეცემოდათ კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში.

2.4. „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულებით განისაზღვრა მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი და უფლებამოსილი

ორგანოები: „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულია მოქალაქისათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა – დანართის თანახმად, სავალდებულო რეკვიზიტებით. ამ დადგენილებით დაწესდა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ბ)ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ვინაიდან მარეგისტრირებულ ორგანოში წარმოდგენილ იქნა კანონის შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტი (მიღება-ჩაბარების აქტი), ხოლო აღნიშნული აქტის ნამდვილობასთან დაკავშირებით მარეგისტრირებული ორგანო პასუხს არ აგებდა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

2.5. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დ-----ის საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია მის მიერ წარმოდგენილი პირადი განცხადების საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული

გადაწყვეტილება (მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას (მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი).

ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად: 1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება; 2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში; 3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან; 4. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილ იქნა უძრავი ნივთის მესაკუთრის ნების გამოხატვის დამადასტურებელი დოკუმენტი მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე უფლების მიტოვების შესახებ, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ კანონიერად იქნა მიღებული გადაწყვეტილება უფლების მიტოვების რეგისტრაციის შესახებ.

2.6. სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 01 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 01 ივნისის რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება

N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ 2011 წლის 13 ივნისს გაცემული წერილი N0----- საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას (მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტი). ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად მე-4 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე. ვინაიდან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული მონაცემების თანახმად დგინდებოდა, რომ სადავო უძრავ ნივთთან დაკავშირებით მესაკუთრის მიერ მიტოვებულ იქნა საკუთრების უფლება, ხოლო №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ 2011 წლის 13 ივნისს გაცემული N0----- წერილით დასტურდებოდა, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული აღნიშნული გადაწყვეტილებაც შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან.

სასამართლომ დამატებით განმარტა შემდეგი, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და

მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მოდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს, რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა, ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის

სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

2.7. საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით მოწესრიგებისას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე მის გამოცემას. ადმინისტრაციული წარმოების უმთავრესი პრინციპია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა, ხოლო მიზანი - კანონიერი და დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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 თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო მმართველობის განხორციელება - ადმინისტრირება ხორციელდება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის, ქმედების განხორციელებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების ფორმით. ყველა ჩამოთვლილ შემთხვევაში საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განხორციელება ეფუძნება კანონს და მიზნად ისახავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლით განსაზღვრულ მიზანს - ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების, კანონის უზენაესობისა და საჯარო ინტერესების დაცვას. აღნიშნული დებულებების დაუცველობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმების საფუძველია.

ამდენად, სადავო აქტების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ შესრულებულია მისთვის, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება.

2.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ

ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტები ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლომ განმარტა, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად

ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს (მესამე პირს) უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელეთა კანონიერ ინტერესს.

რაც შეეხება მოსარჩელეთა მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების №1---- აქტი, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა თავდაპირველი რეგისტრაცია დ-----ს სახელზე, არის ყალბი, სასამართლოს მიერ აღნიშნული მოსაზრება ვერ იქნება გაზიარებული იმ მარტივი მიზეზის გამო, რამეთუ საქმეში არ არსებობს აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის სიყალბის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი და არც არავინ ყოფილა სიყალბის ბრალდებით პასუხისგებაში მიცემული.

2.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

2.10. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა

საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე, მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა, მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან, ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან.

3.1. ე-----ის და გ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

ფაქტობრივი უსწორობები:

აპელანტის აზრით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია ის გარემოება, რომ „საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელეთა კანონიერ ინტერესს“ და მიაჩნია, რომ აღნიშნული საფუძვლის გამო სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი. აბსოლუტურად გაუგებარია თუ რომელი მტკიცებულება გამორიცხა სასამართლომ რეალური ზიანის მიყენების არარსებობის დასადგენად და რატომ ჩათვალა მან ამგვარად.

აპელანტი განმარტავს, რომ მთელი გადაწყვეტილება მოიცავს იმ პროცედურას, თუ როგორ დაირეგისტრირა დ-----მა მიწის ნაკვეთი, როგორ დაარეგისტრირა შემდგომ საკუთრების მიტოვება და როგორ გადასცა სახელმწიფოს. გადაწყვეტილებაში საერთოდ არაფერია ნათქვამი იმის შესახებ, წარმოადგენდნენ თუ არა მოსარჩელები, მიწის ნაკვეთების მართლზომიერ მფლობელებს და წარმოადგენს თუ არა მეზალის წიგნაკი მათთვის ასეთი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს და რა საფუძვლით თვლის სასამართლო, ასევე რომელი მტკიცებულება გამორიცხავს მათთვის რეალური ზიანის მიყენების არარსებობის ფაქტს.

სამართლებრივი უსწორობები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის მიხედვითაც ბათილად ცნობდა ადმინისტრაციულ აქტს, რომლის გამოცემისას დარღვეულია კანონი და ეწინააღმდეგება მას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, მოცემულ საქმეზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

4.4. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

4.6. სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში აფასებს, რა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას, მიაჩნია,

რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რის გამოც გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებას არ იზიარებს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.7. 1967 წლის 02 იანვარს, ქ. თ----- მებალეობა-მეზოსტნეობის მიზნით, რკინიგზის თბილისის სატვირთო სადგურის მიერ თითოეულ მოსარჩელეს გამოეყოთ 600-600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები, შესაბამისად, მათზე გაიცა №5- და №6- მებალეობის წიგნაკები. მოსარჩელები წლების განმავლობაში იხდიდნენ მიწის გადასახადს და სარგებლობდნენ აღნიშნული ფართით.

4.8. 2010 წლის 24 ნოემბერს, ე-----მა მიმართა საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს, და მებალეობის წიგნაკის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გ----- არსებულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 09 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე დ-----ს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

4.9. 2010 წლის 16 დეკემბერს, ტ-----ემ მიმართა საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს, და მებალეობის წიგნაკის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გ----- არსებულ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე დ-----ს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

4.10. დ-----მა 2009 წლის 09 ნოემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ----- არსებულ 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. მან წარადგინა 1997

წლის 17 აპრილით დათარიღებული მიწის მიღება-ჩაბარების №1---- აქტი. საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 13 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი მთლიანად ფარავს რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

დ-----ს მიერ კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის შემდეგ საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით გ----- არსებულ 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ 7-----) საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა დ-----ს. საჯარო რეესტრის ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების №1---- აქტი.

4.11. დ-----მა 2011 წლის 19 აპრილს საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება საკუთრების მიტოვებაზე, რაც დარეგისტრირდა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 აპრილის №8----- გადაწყვეტილებით.

4.12. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №0----- წერილის საფუძველზე საჯარო რეეტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 01 ივნისს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება გ----- არსებულ 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7-----) მიწის სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.13. საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის შედეგად სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ე-----ის და ტ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე-----ის და ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნება ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 დეკემბრის N8-----, 2011 წლის 28 აპრილის N8----- და 2011 წლის 01 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებები.

4.14. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია

მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 14.12.2009წ. ნ8-----, 28.04.2011წ. N8----- და 01.06.2011წ. N8----- გადაწყვეტილებების შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

4.15. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლიე მე-2 პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებული ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადარეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას .

4.16. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

4.17. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება მნიშვნელოვანი ადამიანი ღირებულებაა, ის მიჩნეულია, როგორც ადამიანის ბუნებით უფლებად. იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, მას საკუთრების უფლებით შეუფერხებელად უნდა შეეძლოს სარგებლობა და შესაბამისად, რათა ასევე სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებასაც შეეწყოს ხელი. კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება, თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავე დროს იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის. საკუთრების, როგორც ძირითადი უფლების, გარანტია, პირველ რიგში, ნიშნავს თითოეული მესაკუთრის სუბიექტურ უფლებას, თავი დაიცვას სახელმწიფოს გაუმართლებელი ჩარევისაგან მის კონსტიტუციით გარანტირებულ უფლებაში. კერძოდ კი, ეს უფლება გამოიხატება პირის უფლებაში, მიმართოს სასამართლოს. სასამართლომ უნდა დაადგინოს, შენარჩუნებულ იქნა თუ არა სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საერთო ინტერესებს და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა დაცვის მოთხოვნებს შორის, თუმცა იმისათვის, რომ პირმა ისარგებლოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დადგენილი გარანტიებით, საჭიროა იგი წარმოადგენდეს ამ უფლების სუბიექტს. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ე-----ი და ტ-----ე წარმოადგენენ კონსტიტუციით დაცული უფლების სუბიექტებს, საქმეში არსებული მტკიცებულებათა საფუძველზე.

4.18. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად

გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, ე-----ის და ტ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ კი მებაღის წიგნაკები წარმოადგენდა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს სადავო მიწის ნაკვეთზე.

4.19. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

4.20. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით

4.21. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს

პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტი „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დანასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების თანახმად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

4.22. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას). სააპელაციო პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებულია „მეზაღის წიგნაკი“. მიუხედავად ამისა, დამატებით აღნიშნულ ფაქტს ადასტურებენ ასევე მოწმეებიც, რომელიც წარმოადგენენ იმავე სადგურის კოლექტიური მეზაღეობის წევრებს, რომლებიც აღნიშნავენ, რომ კრების ოქმის საფუძველზე ამ პირებისთვის ნამდვილად მოხდა მიწის გადაცემა, ასევე აღნიშნული პირები პერიოდულად აკითხავდნენ და ასევე იხდიდნენ შესაბამის მოსაკრებლებს. ამდენად, დასტურდება ის გარემოება, რომ მეზაღეობის მოსაწყობად გამოყოფილი მიწის ნაკვეთიდან, აპელანტებს, როგორც მეზაღეობის წევრებს გამოეყოთ 600-600 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, რომელსაც ისინი წლების განმავლობაში მართლზომიერად ფლობდნენ. 15

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს

პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად მებალის წიგნაკი ითვლება მიწის ნაკვეთისმართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად და ქმნის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. თუმცა მიუხედავად მებალის წიგნაკების არსებობისა აღნიშნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდა სხვა პირზე.

4.23. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებებით, ე-----ს და ტ-----ეს უარი ეთქვათ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ აღნიშნული ნაკვეთი სხვა პირზე იყო რეგისტრირებული.

დადგენილია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით სადავო 1200 კვ.მ. ნაკვეთები დაურეგისტრირდა დ-----ს, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების №1---- აქტი.

საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე სააპელაციო პალატა ყურადღებას ასევე ამახვილებს, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის შესაძლო გაყალბების თაობაზე წარმოებულ სისხლის სამართლის NO----- -- საქმის მასალებზე. კერძოდ, ამ საქმეზე დ----- ჩვენებაში მიუთითებს, რომ აზომვითი ნახაზების შესასრულებლად მიმართა შესაბამის სამსახურს, სადაც მის სახელზე შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტი №1---- გადაეცა. ამრიგად, პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე თუ რამდენად უფლებამოსილი იყო აღნიშნული სამსახური მიღება-ჩაბარების აქტის გადაცემისთვის ასევე დ----- ჩვენებაში მიუთითებს, რომ მასზე თავად მის მიერ არ განხორციელებულა ხელმოწერა და მისი გვარის გვერდით ხელმოწერა მისი შესრულებული არ არის. ამდენად, გაუგებარია მიუხედავად მისი გაურკვეველი წარმომავლობისა და გამოცემისა მასზე მიმღები პირის მიერ ხელმოწერის არარსებობა, რამდენად ადასტურებს მისი მიღების ფაქტს, იმ პირობებში, როდესაც აქტზე ხელმოწერა შესრულებული არ იყო, მისივე განმარტებით აქტის გადაცემისას.

4.24. საქმეში წარმოდგენილია, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმეN3-----), რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ტ-----ის სარჩელი 1997 წლის 17 აპრილით დათარიღებული მიწის მიღება-ჩაბარების №1---- აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, იმ მოტივით, რომ არ დასტურდებოდა ამ მიღება-ჩაბარების აქტით და ტ-----ის სახელზე გაცემული მებალის წიგნაკით გადაცემული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს მიღება-ჩაბარების №1---- აქტზე. მასში მითითებული შინაარსიდან გამომდინარე ირკვევა, რომ დ-----ს გადაეცა N5----

მიწის ნაკვეთი ფართობით 1200 კვ.მ. რომელსაც ესაზღვრება ნაკვეთი N5---, გზა, ნაკვეთი N5--- და ნაკვეთი N---. ასევე საქმეში არსებული მეზაღის წიგნაკებით ირკვევა, რომ ტ-----ეს გადაეცა N5- მიწის ნაკვეთი, ხოლო ე-----ს გადაეცა N5- მიწის ნაკვეთი.

აღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ დ-----ს არ გადასცემია ტ-----ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული N5- მიწის ნაკვეთი, მას გადაეცა N5- მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთი, შესაბამისად მასზე არასწორად განხორციელდა ტ-----ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

ამდენად, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით (საქმეN3-----) და საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ დ-----ს არ გადასცემია ტ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნული საქმის განხილვისას დავის საგანი არ იყო დ-----ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება.

4.25. სააპელაციო პალატა მხარეთა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 1997 წლის 17 აპრილით დათარიღებული №1--- მიღება-ჩაბარების აქტით დ-----ს გადაეცა N5--- მიწის ნაკვეთი ხოლო 1967 წლის 16 იანვრით დათარიღებული მეზაღის წიგნაკით ე-----ს გადაეცა N5- მიწის ნაკვეთი. ფაქტიურად დ-----ს სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის გადაცემის დროისათვის ე-----ს უკვე ჰქონდა მართლზომიერ მფლობელობაში მიწის ნაკვეთი.

საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ დ-----მა 2009 წლის 09 ნოემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ----- არსებულ 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. მან წარადგინა 1997 წლის 17 აპრილით დათარიღებული მიწის მიღება-ჩაბარების №1--- აქტი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 13 ნოემბრის №8----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი მთლიანად ფარავდა რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სადავო რეგისტრაცია დ-----ის სახელზე განხორციელდა მხოლოდ დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის შემდეგ.

აღნიშნული გარემოება ადასტურებს, რომ დ-----მა 2009 წლის 09 ნოემბერს განცხადებით საჯარო რეესტრისთვის მიმართვისას ზუსტად ვერ მიუთითა მისთვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა ვინაიდან იგი თავდაპირველად სხვა ადგილას ითხოვდა მიწის

ნაკვეთი რეგისტრაციას. საკითხის ხელახლა განხილვისას აღნიშნული გარემოებას საჭიროებს დამატებით გამოკვლევას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან.

4.26. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილში ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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.

4.27. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და ისე მიიღო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 2 ნაწილის და მე-5 მუხლების შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს უფლება, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე.

4.28. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის 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“.

ამდენად, არსებობს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 დეკემბრის N8-----, 2011 წლის 28 აპრილის N8----- და 2011 წლის 01 ივნისის

N8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან მიღებული და გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ამასთან არსებობს მოსარჩელების კანონიერი ინტერესი.

4.29. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების ასევე მათი შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის ხელახალი განხილვისას მხედველობაში უნდა მიიღოს ზემოაღნიშნული გარემოებები და ისე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ე-----ის და ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 დეკემბრის N8-----, 2011 წლის 28 აპრილის N8----- და 2011 წლის 01 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებები.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ე-----ის და ტ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 250 ლარის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატამ
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ა :**

1. ე-----ის და ტ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე-----ის და ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 14 დეკემბრის N8-----, 2011 წლის 28 აპრილის N8----- და 2011 წლის 01 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებები;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ე-----ის და ტ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 250 ლარის გადახდა;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

გიორგი ტყავაძე