



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 აპრილი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე მარინა სირაძე
მოსამართლეები - მარინე იმერლიშვილი
მაკა გორგოძე

სხდომის მდივანი - ლევან ტაბიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ვ-----ი
წარმომადგენელი - ა-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი
წარმომადგენელი - ნ-----ე;

მესამე პირი - ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის
მერია

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ქმედების განხორციელება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017
წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2017 წლის 4 აგვისტოს ვ-----ის წარმომადგენელმა ნ-----ამ სარჩელი
აღძრა ფოთის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხე საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ქ.ფოთი, ზ.გ----- მიწის დაზუსტებული საზღვრების ცვლილების შეტანა;

მოსარჩელე ვ-----ის მიერ 2017 წლის 09 აგვისტოს ფოთის საქალაქო სასამართლოში წარდგენილ იქნა დაზუსტებული სარჩელი, რომლითაც მოითხოვა - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის N-----, 2017 წლის 01 მაისის N----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით ვ-----ი 1998 წლიდან ფლობს უძრავ ქონებას, რომელიც მდებარეობს ქ.ფოთი, ზ-----ში. აღნიშნული ქონება შეიძინა ნ--- პ-----ისაგან, რომელიც ოფიციალურად 2001 წელს გაიფორმა. ნ--- პ-----ი წლების მანძილზე სარგებლობდა 1614 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ სახლს, რომელიც მთლიანად გადასცა ვ-----ს. ნასყიდობის ხელშეკრულებით ვ-----მა მხოლოდ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გაიფორმა. მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ კანონში შევიდა ცვლილება და დღეს შესაძლებელი გახდა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის სრულად დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრის ადმინისტრაციამ დოკუმენტაცია გადააგზავნა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში, რათა მათ გაეცათ საკუთრების უფლების აღიარების დოკუმენტი. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, მოიპოვა სათანადო დოკუმენტები, შეისწავლა და განმარტა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება არ წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწას და ვერ გასცემს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების დამადასტურებელ დოკუმენტს, ვინაიდან ვ-----ის მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება მართლზომიერ მფლობელობას და საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო დაერეგისტრირებინა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი, რაც არ განახორციელა.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირის ქ.ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში განმარტა, რომ, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერია არ არის განსახილველი სამართალურთიერთობის მონაწილე, ვინაიდან

სარჩელში მითითებული სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას და სასამართლო გადაწყვეტილება ზეგავლენას ვერ მოახდენს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის უფლებამოსაზე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ვ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის N-----, 2017 წლის 01 მაისის N----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით ვ-----ის წარმომადგენელს ნ-----ას 2017 წლის 08 მაისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 06 მარტის N----- განკარგულების თანახმად, ვ-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ-----ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ზვ-----3-ში მდებარე 1014.07 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის შესაბამისად, 2---ე ნომრად გადასახადის გადამხდელად მითითებულია ნ--- კ-----ა, გადასახადის გადამხდელის მისამართად მითითებულია - ქ.ფოთი, 1-----ს N79.

ქ.ფოთის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ცნობა დახასიათების შესაბამისად, ქ.ფოთი, 1-----ს ქუჩაზე ს----- რეგისტრირებულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით მოქალაქე ნ--- ა-----ის ასული პ-----აზე. საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთის გრაფაში აღნიშნულია, 1989 წლის 04-----ს სამკვიდრო მოწმობა.

ფოთის არქივის 2016 წლის 2-----ის საარქივო ცნობის თანახმად, ფოთის არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 19-----წ. წიგნში ქ.ფოთი, 1-----ს ქ.N79-ში მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია პ-----ი ა-----ანდრე ვ-----ის ძის სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი

შეადგენს 1614კვ.მ.

2016 წლის 15 ნოემბრის დასტურის შესაბამისად, გ-- პ----ა და მ-----ი კ-----ა ადასტურებენ, რომ ქ.ფოთში, ზ-----ში (ყოფილი 1-----ს ქ.N79) მდებარე 1614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს 1957 წლიდან ფლობდა და სარგებლობდა პ-----ი ა-----ანდრე ვ-----ის ძე, ხოლო 1999 წლიდან ფლობს და სარგებლობს ვ-----ი.

საჯარო რეესტრიდან 2016 წლის 27 აგვისტოს ამონაწერის მიხედვით, ქ.ფოთი, ზ-----ში მდებარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მითითებულია ვ-----ი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 01 მაისის N----- გადაწყვეტილების თანახმად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილია ქალაქ ფოთის მერიასთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 06 მარტის გადაწყვეტილება N----- ფიზიკური პირის ვ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 თებერვლის N----- წერილის მიხედვით, ვ-----ის მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში“ წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაციით ვერ დგინდება მართლზომიერი მფლობელობა უძრავ ნივთზე. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის საფუძველზე, ქალაქ ფოთის მერიასთან არსებულ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გაეგზავნა, ვ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი, აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი ფოთი, ზვ-----3.

საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 09 ივნისის N----- წერილის თანახმად, ფოთის არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახლმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 19-----წ. წიგნში ზ-----ას ქუჩა აღრიცხული არ არის. 1-----ს ქ.N79-ში ვ----- კ-----ის ძე ტ-----ი, მარია თ-----ს ასული ტ-----ა და ნ--- ა-----ის ასული პ-----ა

დაფიქსირებული არ არის. 1-----ს N79-ში მდებარე შენობისა და მიწის რენტის გადასახადი დარიცხულია 3-----ი ა-----ანდრე ვ-----ის ძის სახელზე, რომლის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი შეადგენს 1614 კვ.მ. აღნიშნული დოკუმენტაცია ფოთის არქივში დაცულია 1983 წლის ჩათვლით. მიწის განაწილების სია ფოთის არქივში დაცვაზე არ შესულა.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2012 წლის 12 ივნისის 1----- წერილის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიაში არ არის დაცული მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია დედნის ან სათანადო წესით დამოწმებული ასლის სახით.

საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 29 ივნისის N----- წერილის თანახმად, ქალაქ ფოთში, 1----- ის ქ.N79-ში მდებარე 1614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად 2004 წელს ირიცხებოდა ნ--- 3-----ა (მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის N----- გადაწყვეტილებით ვ-----ს უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ და „ნ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი - 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად, 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 მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამის კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული/წარდგენილი სრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

ამავე წესის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ წესის მე-12 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადების/ შუამდგომლობის მიმართვისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. ამავე წესის მე-17 მუხლის თანახმად, თუ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა არ აკმაყოფილების „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებას დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ ვ-----ის სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ-----მა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოუყენებია კანონი საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ. ამ კანონის გამოყენებით სასამართლო მიიღებდა სხვა გადაწყვეტილებას, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებით ნათლად ჩანდა, რომ მოსარჩელე 1992 წლიდან ფლობდა სადაო უძრავ ქონებას, რასაც ადასტურებენ მოწმეებიც.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარის მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გააანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 ნაწილით, 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“ ქვეპუნქტით, 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.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე:

დადგენილია, რომ 2017 წლის 02 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა N----- განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქალაქი ფოთი, ზვ-----3-ში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის N----- გადაწყვეტილებით ვ-----ს უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა.

2017 წლის 25 აპრილს ვ-----ის წარმომადგენელმა ნ-----ამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისში წარადგინა N----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

მოითხოვა ქალაქ ფოთში, ზ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. N----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო 2017 წლის 06 მარტის მიმართვა N--, 2017 წლის 06 მარტის განკარგულება 1---, მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია, ცნობა-დახასიათება, 2016 წლის 27 ოქტომბერს გაცემული საარქივო ცნობა, 2016 წლის 15 ნოემბერს ნოტარიულად დამოწმებული დასტური, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი.

N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე არსებული წარმოების ფარგლებში, რომელზეც განმცხადებელს ჰქონდა N----- სარეგისტრაციო განცხადების იდენტიური მოთხოვნა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ, 2017 წლის 22 თებერვალს, N---- წერილით მიმართა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებულ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომლის მიხედვით, ვ-----ის მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაციით ვერ დგინდება მართლზომიერი მფლობელობა უძრავ ნივთზე. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის საფუძველზე, ქალაქ ფოთის მერიასთან არსებულ, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გაეგზავნა, ვ-----ის მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარმოდგენილი, აგრეთვე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქალაქი ფოთი, ზვ-----3.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 06 მარტის N---- განკარგულების თანახმად, ვ-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მ-----ს უბნის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ზვ-----3-ში მდებარე 1014.07 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

2017 წლის 01 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N----- გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველად მიუთითა ქალაქ ფოთის მერიასთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 06 მარტის N---- განკარგულება ვ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ (სარგებლობაში არსებულ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ვ-----ის წარმომადგენელმა ნ-----ამ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის N----- გადაწყვეტილების შესაბამისად, ვ-----ის წარმომადგენელს ნ-----ას 2017 წლის 08 მაისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები რეგლამენტირებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლში, კერძოდ ხსენებული ნორმის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ

წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 მაისის N----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილია ქ.ფოთის მერიასთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 06 მარტის N---- გადაწყვეტილება 1---- ფიზიკური პირის ვ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ (სარგებლობაში არსებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე

კანონის მე-2 მუხლის „ლ“, „კ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია - რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნებისთვის დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ და „ნ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი - 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად, 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 მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით

დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამის კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული/წარდგენილი სრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ წესის მე-12 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადების/შუამდგომლობის მიმართვისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. ამავე წესის მე-17 მუხლის თანახმად, თუ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა არ აკმაყოფილების „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებას დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციას, შესაბამისად, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2017 წლის 17 მარტის N-----, 2017 წლის 01 მაისის N----- 03 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 03 ივლისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები:

აპელანტ ვ-----ის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ უბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ვ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

თავმჯდომარე

მარინა სირაძე

მოსამართლეები

მარინე იმერლიშვილი

მაცა გორგოძე