



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

06 ივლისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ---- ჩ----ე;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური;

მესამე პირი (16.2) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულის სააგენტო;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება;

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 8 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე.

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 13 იანვრის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად

ცნობა.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც მოსარჩელეს დაურეგისტრირდება საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე: გარდაბანი, ს----- გ-----, საკადასტრო კოდი 8-----

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გ--- ჩ---ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 8 დეკემბრის №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 13 იანვრის №---- - ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. გ--- ჩ---ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, ს----- გ-----, ს. კ. 8-----, დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰექტარი.

4.2. 2012 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, უძრავი ქონება გარდაბანი, გ-----, დაზუსტებული ფართობით 1500 კვ.მ, ს.კ. 8----- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გ--- ჩ---ის სახელზე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია, საკომლო წიგნის ჩანაწერები და 2012 წლის პირადი განცხადება. 2015 წლის 29 აპრილს აღნიშნული რეგისტრაცია გაუქმდა.

4.3. 2016 წლის 10 აგვისტოს, გ--- ჩ---ემ (პირადი ნომერი 3-----) №----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 1500 კვ.მ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების

რეგისტრაცია, მდებარე გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, ს----- გ-----; განცხადებას თან ერთოდა სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, მოწმეების ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა (№1-----), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №-----3 (28.04.2015) გადაწყვეტილება, №----- წერილი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდი 8-----), და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 16 აგვისტოს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----03 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ 2016 წლის 16 აგვისტოს №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებამდე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2016 წლის 18 ნოემბერს სარეგისტრაციო წარმოება განაახლა და მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----10 გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაინტერესებული პირის თანხმობით ადმინისტრაციულმა ორგანომ შუამდგომლობით მიმართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 18 ნოემბერს მიმართა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად და წარუდგინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბანი, ს----- გ-----, თუმცა ამ უკანასკნელის მიერ გ---- ჩ----ეს უარი ეთქვა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარების თაობაზე.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 08 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით, გ---- ჩ----ეს გარდაბნის რაიონი, ს--- ---- გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების

რეგისტრაციაზე ეთქვა უარი იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული გადაწყვეტილება გ---- ჩ----ის მიერ გასაჩივრებული იქნა, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 13 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა 2016 წლის 12 დეკემბრის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, იმ საფუძვლით, რომ №----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას გახდიდა შესაძლებელს.

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1. სასამართლო არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ მითითებული ქონება ერთხელ უკვე იყო რეგისტრირებული მოსარჩელის სახელზე, ასევე არ გამოვკვეთა პირველადი რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველები.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო შემოიფარგლა მხოლოდ ზოგადი განმარტებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა შეფასება არ მისცემია გ---- ჩ----ის სახელზე საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემულ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობას, კერძოდ თუ იგი რატომ არ წარმოადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს. აღნიშნული კი ეწინააღმდეგება დასახელებული ბრძანების მიზანს სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარებისა და მარტივი წესით განხორციელების შესახებ და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“

საქართველოს კანონის მიზანს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფისა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფის შესახებ.

სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით საკუთრების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია საკომლო ჩანაწერი, ხოლო 2016 წლის 10 აგვისტოს განცხადებით რეგისტრაციისას მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის უპირობო საფუძველი გახდეს, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტი გაცემულია უფლებამოსილი პირის მიერ და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება სასამართლოში არ წარმოდგენილა. არ შეიძლება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება იმ გარემოების შესახებ, რომ 2000 წლამდე ხარვეზით ხდებოდა რეგისტრაციები და 2012 წლის რეგისტრაციისას უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენის გარეშე დაურეგისტრირდა მოსარჩელეს უძრავი ქონება ვინაიდან, 2000 წლამდეც და 2012 წელსაც უძრავი ნივთის რეგისტრაციას ახორციელებდა მარეგისტრირებელი ორგანო და არა ფიზიკური პირი, კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეამოწმოს გ-- -- ჩ----ის სახელზე რეგისტრირებული 8----- საკადასტრო კოდის ქვეშ მყოფი მიწის ნაკვეთის ე. წ. ყვითელი ფენის ამსახველი დოკუმენტაცია; გამოიკვლიოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის კანონიერება; დაადგინოს სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა, რომელიც უნდა შედარდეს მოსაზღვრედ უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას და ისე მიიღოს გადაწყვეტილება.

5. სააპელაციო მოთხოვნა:

5.1. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

6. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

6.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება სასამართლოს იმ

განმარტებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების სრულფასოვნად გამოკვლევა, ანალიზი და შეფასება. წარმომადგენლის განმარტებით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს და მიღებულია საქმის სათანადო გამოკვლევის შედეგად და არ არსებობდა მათი გაუქმებისა და საჯარო რეესტრისათვის საქმის გარემოებების განმეორებით მოკვლევის დავალების საფუძველი.

აპელანტის განმარტებით, რუსთავის საქალაქო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებაში არ უთითებს რაიმე ისეთ გარემოებებზე, რომელთა გამოკვლევა და შეფასება სასამართლო წარმოებისას შეუძლებელი იყო, ამასთან ამგვარი გარემოების დადგენა და შეფასება მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ სადავო საქმის განხილვისას დადგენილი საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები საშუალებას აძლევდა სასამართლოს სადავო საკითხი არსებითად გადაეწყვიტა და უარი ეთქვა მოსარჩელისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე სრულად. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 25 მარტის №ბს-358-348 (კ-13) გადაწყვეტილებით განმტკიცებული და კანონით დადგენილი გარემოებების თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში ეწინააღმდეგება კანონს.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილია 8----- სარეგისტრაციო მოწმობა, თუმცა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არ არის გახსნილი სააღრიცხვო ბარათი, შესაბამისად არ არის განხორციელებული სისტემური რეგისტრაცია, რის საფუძველზეც გაიცემოდა ხოლმე სარეგისტრაციო მოწმობები. შესაბამისად, კანონი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ უფლება რეგისტრირებულად ითვლება თუ გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი, რომელზეც დატანილია რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს.

აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს იმ მითითებას, რომ საჯარო რეესტრმა უნდა შეაფასოს სარეგისტრაციო მოწმობის კანონიერება, მაშინ, როდესაც დოკუმენტის ავთენტურობის შეფასება არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის კომპეტენციას, არამედ წარმოადგენს შესაბამისი სამართალდამცავი სტრუქტურებისა თუ საექსპერტო დაწესებულებების კომპეტენციას. შესაბამისად, აპელანტისთვის გაუგებარია სასამართლოს მითითება სარეგისტრაციო მოწმობის კანონიერების შესწავლასთან დაკავშირებით.

წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელის მიერ 2012 წლის რეგისტრაცია (საკადასტრო კოდი 8-----) მისივე განცხადებით (რომელიც საქმეშია წარმოდგენილი) გაუქმდა 2015 წელს, ვინაიდან N----- (02.09.2012)

გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ იყო წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კერძოდ, საკომლო წიგნის ამონაწერები, ვინაიდან ასეთი ამონაწერები ბუნებაში არ არსებობს, გამომდინარე იქიდან, რომ საჯარო რეესტრმა №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია საქართველოს ეროვნული არქივიდან და სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან გ---- ბ-----ის ძე ჩ----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, ასევე, მისი გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვისა თუ სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიების მიზნით. მაგრამ საქართველოს ეროვნული არქივის №----- და სსიპ შემოსავლების სამსახურის №----- წერილებით გ---- ბ-----ის ძე ჩ----ეზე არ აღმოჩნდა არანაირი სამართლებრივი დოკუმენტი, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა მისი უფლების ნამდვილობის შესახებ მსჯელობასა და განხილვას.

რაც შეეხება ყვითელ ფენებს, აპელანტი აღნიშნავს, რომ ყვითელი ფენები ვერ იქნება სარეგისტრაციო წარმოების დროს გათვალისწინებული და მითუმეტეს რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული, ვინაიდან მათი შედგენა ხორციელდებოდა არაფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით მთელი რიგი დარღვევებით. შესაბამისად, ვერ ასახავდა და ვერ ასახავს რეალურ ფაქტობრივ თუ სამართლებრივ მდგომარეობას, ხოლო რაც შეეხება სისტემურ რეგისტრაციას, როგორც ზემოთ აღინიშნა, გ---- ბ-----ის ძე ჩ----ეზე სისტემური რეგისტრაცია განხორციელებული არ არის.

აპელანტი ასევე არ ეთანხმება სასამართლოს განმარტებას უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა შედარდეს მოსაზღვრედ უკვე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს და განმარტავს, რომ ვერ იქნება სამართლებრივი შედეგის მომტანი, მაშინ, როდესაც სადავო უძრავ ნივთზე არ არის წარმოდგენილი მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. წარმომადგენელს გაუგებრად მიაჩნია თუ რა დოკუმენტაციასთან უნდა მოხდეს უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის შედარება და დაზუსტება.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

7.2. უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება საკასაციო სასამართლოს (საქმე #ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ) გადაწყვეტილებაზე, სადაც განმარტებულია, რომ „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10 წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატამ ასევე განმარტა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ -სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ გ---- ჩ----ეს 2012 წლის 01 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაურეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი 1500 კვ.მ. ფართი გარდაბნის რაიონის ს----- – გ-----ში, რომელიც მოგვიანებით მოსარჩელის 2015 წლის 27 აპრილის განცხადების საფუძველზე 2015 წლის 29 აპრილს გაუქმდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა

ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და ასევე მართებულად განმარტა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ მითითებულ ქონება ერთხელ უკვე იყო რეგისტრირებული მოსარჩელის სახელზე, ასევე არ გამორკვეულა პირველადი რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში 2012 წლის 1 სექტემბრის მდგომარეობით და მოსარჩელის მიერ რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნა გამოწვეული იყო უძრავი ნივთის დაზუსტებული სახით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სურვილით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო შემოიფარგლა მხოლოდ ზოგადი განმარტებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა შეფასება არ მისცემია გ--- ჩ---ის სახელზე საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემულ მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობას. კერძოდ, თუ რატომ არ წარმოადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს. აღნიშნული კი ეწინააღმდეგება დასახელებული ბრძანების მიზანს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარებისა და მარტივი წესით განხორციელების შესახებ და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფისა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფის შესახებ.

7.3. რუსთავის საქალაქო სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების

პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების (რომელიც ძალადაკარგულია 2007 წლის 05 ნოემბრის №4741 კანონით) მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და უნდა გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენებინა „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში თუ არ იარსებობდა „ა" და „ბ" ქვეპუნქტებით დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამავე ბრძანებულების მე-11 და მე-12 პუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის პირველად რეგისტრაციასა და სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემას უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (ზ. გეგეჭკორი). უძრავი ქონების მესაკუთრეებს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაეცემოდათ უძრავი ქონების საკუთრების სიგელი დანართის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს მითითებული დანართის შესაბამისად და დასახელებული ბრძანებით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გადაცემული აქვს 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გარდაბნის რაიონის ს----- გ-----ში. ს.კ. 8-----. რაც შეეხება აღნიშნულ საკითხზე აპელანტის განმარტებას, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა ხარვეზიანია იმ საფუძველით, რომ ჯერ სააღრიცხვო ბარათი უნდა გახსნილიყო მარეგისტრირებელ ორგანოში და შემდეგ გადასცემოდა მოსარჩელეს მოწმობა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს ხარვეზით მუშაობა არ შეიძლება მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს.

7.4. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” კანონის მე-41 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – 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. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორს არ წარმოუდგენია დასახელებული სამართლებრივი საფუძვლის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდებოდა, მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონება რეგისტრირებული აქვს 2012 წლის 01 სექტემბრის მდგომარეობით, რომელსაც მისივე განცხადების საფუძველზე მოპასუხე აუქმებს 2015 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით. ის გარემოება,

რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით საკუთრების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია საკომლო ჩანაწერი, ხოლო 2016 წლის 10 აგვისტოს განცხადებით რეგისტრაციისას მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის უპირობო საფუძველი გახდეს, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტი გაცემულია უფლებამოსილი პირის მიერ და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოში არ წარმოდგენილა.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის 2017 წლის 13 იანვრის №---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს.

სააპელაციო სასამართლო, მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს მტკიცების ტვირთისა და მტკიცებულებათა დასაშვებობის პირობებს. მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აპელანტმა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაზედაც ამყარებდა თავის მოთხოვნებს.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება.

8. პროცესის ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, 23-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადახდილი ბაჟი 150 ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
4. განჩინება 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 გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -