



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

საქმე №3ბ/1704-15
წელი

07 ივნისი, 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

თავმჯდომარე - ნინო ქადაგიძე
მოსამართლეები: მანანა ჩოხელი
ლევან მურუსიძე

სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი - ნ----- ხ-----ი;
წარმომადგენელი - ა-----ე, ირ-----ი;

აპელანტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - მა-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს
სარეგისტრაციო სამსახური;
წარმომადგენელი - ცი-----;

მოწინააღმდეგე მხარე - კ-----ი;
წარმომადგენელი - ლ-----ი;

მესამე პირი - სს „თი-----ი“;
წარმომადგენელი - დ-----ი;

მესამე პირი - შპს „ა-----“;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ნაწილობრივ ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – მ-----ს რაიონული სასამართლოს 2015

წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება;

ნ----- ხ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

მ-----ს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით კ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების გამგის მიერ 1-----ს ნ----- ხ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №4--- მოწმობა, 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნ----- ხ-----ისთვის გაცემული ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახური“-ს 2006 წლის 29 დეკემბრის სააღრიცხვო ბარათი (განცხადების №2-----) კ-----ის კუთვნილი 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახური“-ს 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება კ-----ის კუთვნილი 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1998 წლის 02 მარტს ყ-----ს რაიონის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაიცა N3- - მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც ან----- ვ-----ს სხვა ნაკვეთებთან ერთად გადაეცა ყ-----ს რაიონში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი. მართალია ნაკვეთის ფართად მითითებული 0.9 ჰა, თუმცა აღნიშნულია, რომ ნაკვეთის სიგრძე არის 30 მეტრი და სიგანე 30 მეტრი, შესაბამისად ფართობი შეადგენს 900 კვ.მ (30X30) ანუ 0.09 ჰა. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ან----- ვ-----ისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ძველი პოლიკლინიკა, სამხრეთით კომბინატი, ხოლო აღმოსავლეთით და დასავლეთით - გზა.

2011 წლის 11 მ--სს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ ან----- ვ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დაბა ს-----ში არსებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7-----)

დაუზუსტებელი ფორმით, 1998 წლის 02 მარტის N3-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ამავე ამონაწერის თანახმად უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 09 ივნისს.

2014 წლის 08 მ--სს ნოტარიუსმა მა-----მა გასცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც კ-----ი არის პირველი რიგის მემკვიდრე მა-----ის, რომელმაც მიიღო მაგრამ ვერ მოასწრო გადაფორმება 2012 წლის 10 მ--სს გარდაცვლილი მეუღლის - ან----- ვ-----ისა.

2014 წლის 04 თებერვალს კ-----მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა ან----- ვ-----ის საკუთრებაში არსებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N7-----) რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 10 თებერვლის №8-----03 გადაწყვეტილებით კ-----ს უარი ეთქვა ქონების რეგისტრაციაზე. განმცხადებელს განემარტა, რომ განცხადებასა და თანდართულ დოკუმენტაციაში არ არის მითითებული იმ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის განმცხადებლის სასარგებლოდ შეცვლის თაობაზე, რომელიც საფუძველად დაედო N8----- გადაწყვეტილების მიღებას, ასევე არ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა მისთვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად განცხადების განუხილველად უარი ეთქვა განცხადებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის №8-----04 გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება კ-----ის 2014 წლის 04 თებერვლის განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 16 აპრილის N8---- გადაწყვეტილების საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის №8-----05 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება კ-----ის 2014 წლის 04 თებერვლის განცხადებასთან დაკავშირებით. განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის (ს.კ. N7-----) საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე

მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამასთანავე უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად საჭირო იყო წარდგენილიყო შესაბამისი სამკვიდრო მოწმობა. განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განსაზღვრულ ვადაში (30 კალენდარული დღე) დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა.

სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა“ იმ მოტივით რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი 2014 წლის 30 მ-სს მიიღო №8-----06 გადაწყვეტილება, რომლითაც "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილებასა და ნ----- ხ-----ს შორის 1993 წლის 03 აგვისტოს დაიდო N2 ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ, რომლითაც ნ---- ხ-----მა იყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა. ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული, რომ ნ---- ხ-----ს, რაიმე ფორმით გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების გამგის მიერ 1-----ს ნ---- ხ-----ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების №4--- მოწმობა, რომლითაც ნ---- ხ-----ს გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა.

საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილებასა და ნ---- ხ-----ს შორის 1-----ს დაიდო ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ, რომლითაც ნ---- ხ-----ს საკუთრებაში გადაეცა საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა. ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული, რომ ნ---- ხ-----ს, რაიმე ფორმით გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

ყ-----ს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N2----) სახელმწიფო ქონების მართვის ყ-----ს რაიონულ განყოფილებას

და ყ-----ს რაიონის გამგეობას უარი ეთქვათ ნ---- ბ-----თან საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი შენობის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, და სადავო შენობა დარჩა ნ---- ბ-----ის საკუთრებაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის თანახმად, 2002 წლის 19 თებერვალს საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობის მფლობელად აღირიცხა ნ--- - ბ-----ი.

საქმეში წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათის თანახმად 2006 წლის 29 დეკემბერს (განცხადების №2-----) ნ----- ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დაბა ს-----ში არსებული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7-----2) ყ-----ს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილების (საქმე N2----) საფუძველზე.

2011 წლის 19 აპრილს ნ----- ბ-----მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა მის საკუთრებაში დაბა ს-----ში არსებული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 7-----2) დაზუსტებული ფართის რეგისტრაცია. სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახური“-ს 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით ნ----- ბ-----ის სახელზე დაზუსტებული ფორმით დარეგისტრირდა დაბა ს-----ში არსებული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობა (ს.კ. N7-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 7-----2).

2014 წლის 23 ივნისის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ ნ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებული, დაბა ს-----ში არსებული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობაზე (ს.კ. N7-----), რეგისტრირებულია სს „ბ-----ს“ იპოთეკარის უფლება. ამავე ამონაწერის თანახმად იპოთეკარის - სს „ბ---- რ-----ა“ უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2013 წლის 20 ივნისს და 2014 წლის 23 ივნისს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების გამგის მიერ 1-----ს ნ---- ბ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №4--- მოწმობა მიწის ნაკვეთის ნაწილში არ შეესაბამება ხელშეკრულებას რომლის საფუძველზეც გაიცა. საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის

სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილებასა და ნ---- ხ-----ს შორის 1993 წლის 03 აგვისტოს დაიდო N2 ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ, რომლითაც ნ---- ხ-----მა იყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა. ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული, რომ ნ---- ხ-----ს, რაიმე ფორმით გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თუმცა საკუთრების მოწმობაში მითითა, რომ ნ---- ხ-----ს გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა, რაც სასამართლოს კანონმდებლობის დარღვევად მიაჩნია. ხელშეკრულების თანახმად ნ---- ხ-----ს არ უყიდია 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, და არც სარგებლობის უფლებით გადასცემია შესაბამისად, ის არ უნდა მითითებულიყო საკუთრების მოწმობაში.

საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილებასა და ნ----- ხ-----ს შორის 1-----ს დაიდო ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ, რომლითაც ნ---- ხ-----ს საკუთრებაში გადაეცა იგივე საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა. ამ ხელშეკრულებაშიც არ არის მითითებული, რომ ნ---- ხ-----ს, რაიმე ფორმით გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობს საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, გასაჩივრებულ ნაწილში.

ყ-----ს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N2----) სახელმწიფო ქონების მართვის ყ-----ს რაიონულ განყოფილებას და ყ-----ს რაიონის გამგეობას უარი ეთქვათ ნ---- ხ-----თან საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი შენობის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე და სადავო შენობა დარჩა ნ---- ხ-----ის საკუთრებაში. აღნიშნული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი ცალსახად უთითებს, რომ კანონიერად იქნა მიჩნეული პრივატიზაციის ხელშეკრულება და არა საკუთრების მოწმობა, ამასთან ამ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილით ნ---- ხ-----ის საკუთრებაში დარჩა საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი შენობა და არა მიწა. ყ-----ს რაიონულ სასამართლოს 2001 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის გადაცემის კანონიერებაზე არ უმსჯელია.

900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 7-----) მოსარჩელის მამკვიდრებელმა ან----- ვ-----მა საკუთრების უფლება მოიპოვა 1998 წლის 02 მარტს ყ-----ს რაიონის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული N3-- მიღება-ჩაბარების აქტით, რომლითაც ან----- ვ-----ს სხვა ნაკვეთებთან ერთად გადაეცა ყ-----ს რაიონში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ან----- ვ-----ისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ძველი

პოლიკნინიკა, სამხრეთით კომბინატი, ხოლო აღმოსავლეთით და დასავლეთით - გზა. აღნიშნული უფლება ან----- ვ-----მა დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში 2006 წლის 09 ივნისს.

სასამართლომ მიუთითა საქმეში არსებულ, მიღება-ჩაბარების აქტზე, საკადასტრო აზომვითი ნახაზებზე და მოწმეების ლ---ი ს-----ს, ნ-----ი ვ-----ის, ნ-----ია ფ-----ის ჩვენებებზე, რომლითაც დასტურდება, რომ ან----- ვ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დაბა ს-----ში საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობის გვერდით, კერძოდ ძველი პოლიკლინიკასა და კომბინატის შუაში, სადაც დღეისათვის რეგისტრირებულია ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. N7-----). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მთლიანად მოიცავს ან----- ვ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს.კ. 7-----), თუმცა არ ფარავს შენობა-ნაგებობას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების თანხვედრა ასევე დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის №8-----05 გადაწყვეტილებით, რომლითაც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ვ-----ის 2014 წლის 04 თებერვლის განცხადებასთან დაკავშირებით. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის (ს.კ. N7-----) საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის სიტუაციური ნახაზით დასტურდება, რომ გადაფარვა არის მხოლოდ თავისუფალ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე და არ მოიცავს ნ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ შენობა-ნაგებობას.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა, კერძოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა ისე დაარეგისტრირა 2006 წლის 29 დეკემბრის ნ----- ხ-----ის სახელზე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და ისე მიიღო 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფორმით რეგისტრაციის შესახებ, რომ არ გამოუკვლევიას მასთან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხომ არ წარმოადგენდა სხვა პირის კერძო საკუთრებას.

სასამართლოს განმარტებით, ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მამკვიდრებელს დაბა ს-----ში არსებული 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7-----) დაუზუსტებელი ფორმით ჰქონდა რეგისტრირებული არ ნიშნავს, რომ ის არ იყო ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრე. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი შეელახა სხვა პირის ამ შემთხვევაში მოსარჩელის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძვლად ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებით დარღვევას. ხოლო ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში საკითხის არასრულყოფილმა გამოკვლევამ გამოიწვია მოსარჩელის საკუთრების უფლების შელახვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების

განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის გადაწყვეტისას არ გამოიკვლია საქმის მასალები სრულყოფილად და მიიღო უკანონო გადაწყვეტილებები, გამოსცა უკანონო 2011 წლის 28 აპრილის №8-----
-----03 გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და 2006 წლის 29 დეკემბერს არასწორად დაარეგისტრირა ნ----- ხ-----ის სახელზე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის მამკვიდრებლის სახელზე რეგისტრირებულ 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 და 96-ე მუხლების მოთხოვნები დაარღვია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურმა“, რომელმაც ისე დაარეგისტრირა ნ----- ხ-----ის საკუთრების უფლება, რომ არ გამოუკვლევა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, ხომ არ იყო სხვა პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააღრიცხვო ბარათი და რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება კანონსაწინააღმდეგოა და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ისევე როგორც საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების გამგის მიერ 1-----
-----ს ნ----- ხ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №4--- მოწმობა, 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნ----- ხ-----ისთვის გაცემული ნაწილში.

ნ----- ხ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. სასამართლომ სარწმუნოდ არ იმსჯელა ფაქტების არსებობა-არარსებობის შესახებ, რასაც შედეგად მოჰყვა არასწორი სამართლებრივი შეფასება. სასამართლომ ისე ჩათვალა ნ----- ხ-----ის საკუთრებაში არსებული 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ კ-----ი, რომ არ დაუდგენია აღნიშნული გარემოება. დავის გადაწყვეტისას სასამართლოს უნდა ემსჯელა მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ, რაც ერთ-ერთი საფუძველი იქნებოდა სარჩელზე უარის თქმის შესახებ.

აპელანტის განმარტებით, რეფორმის შედეგად მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით გაიცემა მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ნ----- ხ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი თავისი კატეგორიით არის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების. კ-----

---ის მამის ან----- ვ-----ის სახელზე რეფორმის შედეგად N3-- მიღება-
ჩაბარების აქტით გაიცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.
ვინაიდან, „საქართველოს რ-----აში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის რეფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს რ-----ის მინისტრთა
კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების თნახმად, სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში
მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით
იყოფა სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის
რეფორმის ფონდი იქმნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე. მიწის რეფორმის ფონდში
პირველ რიგში გამოიყოფა სოფლის მიმდებარე ნაკვეთები მრავალწლიანი
ნარგავების ფართობების ჩათვლით, აუცილებლობის შემთხვევაში კი -
მარცვლეულის, კარტოფილის და ბოსტნეულის კულტურების სამექანიზაციო
ფართობები.

sadavo miwis nakveTi mdebareobs daba s-----s centrSi da Sesabamisad raionul
centrSi mdebare miwis nakveTi Tavis daniSnulebiT arc iyo da verc gamoiyeneboda
sasoflo-sameurneo daniSnulebiT.

apelants miaCnia, rom saqmeSi mtkicebulebis saxiT warmodgenili y-----s raionuli
sasamarTlos 2001 wlis 28 seqtembris gadawyvetileba sasamarTlom arasworad Seafasa.
kerZod, sasamarTlom aRniSna, gadawyvetilebis sarezolucio nawili calsaxad uTiTebis, rom
kanonierad iqna miCneuli privatizaciis xelSekruleba da ara sakuTrebis mowmoba da
amasTan am gadawyvetilebis sarezolucio nawiliT n--i x-----is sakuTrebaSi darCa
sayofacxovrebo momsaxurebis sammarTvelos Zveli Senoba da ara miwa. apelanti
aRniSnavs, rom 2001 wlis 28 seqtembris gadawyvetilebiT (saqme #2----) mosarCele
saxelmwifo qonebis marTvis y-----s raionul ganyofilebas y-----s sayofacxovrebo
sammarTvelos Zveli Senobis privatizaciis xelSekrulebis baTilad cnobis moTxovn--e eTqva
uari. sadavo Senoba darCa mopasuxe n--i x-----s sakuTrebaSi. mcxeTis raionulma
sasamarTlom xsenebuli gadawyvetileba ar ganixila yovelmxriv, srulad da obieqturad,
vinaidan saxelmwifo qonebis marTvis y-----s raionuli ganyofilebis sasarCelo moTxovna iyo
y-----s sayofacxovrebo sammarTvelos Zveli Senobis privatizaciis gadawyvetilebis baTilad
cnoba da ara sakuTrebis damadasturebeli mowmobis baTilad cnoba. Sesabamisad,
sasamarTlo davis ganxilvisas ver gacdeboda sasarCelo moTxovnis farglebs (sssk 248-e
muxli). amasTan, gasaTvaliswinebelia, rom privatizaciis gadawyvetilebis baTilad cnobis
SemTxvevaSi Tavis iuridiul mniSvnelobას dakargavda Tavad sakuTrebis damadasturebelი
mowmoba #4----, „ა“. davis sagans warmoadgenda mxolod privatizaciis xelSekruleba.
Sesabamisad, sasamarTლო ver imsjelebda verc sakuTrebis mowmobis da verc miwis
gadacemis kanonierebaze, vinaidan mosarCeles es ar gauxdia sadavod.

sasamarTlom sadavo miwis nakveTis a---r v-----ის saxelზე registracia daadgina miReba-
Cabarebis aqtis, sakadaსტო azomviTi naxazisa da mowmeebis: l--i s----ris, n----i v-----ის,
n----ia f-----ris CvenebebiT. apelanti yuradRebas miaqcevs maszed, rom dasaxelebulი
mowmeebi arian k--a dv-----ის naTesavebi, kerZod: l--i s----ri aris k--a dv-----ის sidedri, n-
---i v-----i _ bicola, n----ia f-----ri _ a---r v-----ის biZaSvili. amasTan miuTiTebis,
mowmeebma ver gaixsenes Tu konkretulad rodidan da ris safuZvelze aris sadavo miwa k--

მოწინააღმდეგე მხარის პოზიციას, რითაც დაარღვია როგორც მოპასუხე მხარის საპროცესო უფლებები, ასევე განსახილველ საქმეზე კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების დადგენის პროცესუალური ვალდებულება. კერძოდ, სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითა, რომ საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების გამგის მიერ 1-----ს ნ----- ხ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების #4--- მოწმობით, 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში, რომლის საფუძველზეც ნ----- - ხ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა სადავო ქონება, მოსარჩელეს წაერთვა შესაძლებლობა დაზუსტებული ფორმით დაერეგისტრირებინა მისი კუთვნილი 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სააგენტოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ სასამართლო პროცესზე ვერ დაამტკიცა ის გარემოება, რომ სადავო 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მის მიერ დაკავებული იყო „კანონიერად“ - სამართლებრივი საფუძველების გათვალისწინებით, თუ არ ჩავთვლით კ-----თან ახლო ნათესაურ კავშირში მყოფ პირთა (სიდედრი, მაზლიშვილი, მამიდაშვილის შვილი) ჩვენებებს. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ დაუზუსტებელ 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ან----- ვ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი #3-- მიღება-ჩაბარების აქტი ცხადყოფს, რომ ამ უკანასკნელს მიწის რეფორმის ფარგლებში გადაეცა 0,30 ჰექტარი 3 მიწის ნაკვეთად, თუმცა მიწის რეფორმამდე არსებული 0,13 ჰა და დამატებით გამოყოფილი 0,17 ჰა - ორი მიწის ნაკვეთის ჯამი, სადავო 0,9 ჰა მიწის ნაკვეთისგან დამოუკიდებლად ქმნის 0,30 ჰექტარს.

აპელანტი მიუთითებს, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე 1998 წლის 28 ოქტომბრამდე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების განკარგვა ხდებოდა იმ მიწის ნაკვეთების გარეშე, რომელზეც ის არსებული წესით იყო დამაგრებული. შესაბამისად, სააგენტო ადასტურებს, რომ ნ----- ხ-----ზე 1993 წელს შენობა-ნაგებობის გასხვისება მოხდა მიწის ნაკვეთის გარეშე. საკუთრების მოწმობასა და მიღება-ჩაბარების აქტში ასახული და ამ შენობა-ნაგებობაზე მიმაგრებული 1500 კვ.მ მიწა კი დარჩა სახელმწიფო საკუთრებად, ვიდრე აღნიშნული კანონის საფუძველზე ნ----- ხ-----ს არ მიენიჭა საკუთრების უფლება მის სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მის მიერ გადახდილი ერთჯერადი საზღაურის სანაცვლოდ, რომლის დასტურიც საქმეში წარმოდგენილ იქნა.

საქმეზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ საქართველოს რ-----

-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილებასა და ნ----- ხ-----ს შორის 1993 წლის 13 აგვისტოს დაიდო #2 ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ და ამავე წლის 10 ნოემბერს ნ---- ხ-----ზე გაიცა საკუთრების უფლების #4--- მოწმობა, რომლითაც მას საკუთრებაში გადაეცა საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა.

სააგენტო სადავოდ არ ხდის პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ დაბა ს-----ში მოსარჩელის მამკვიდრებელზე დაუზუსტებელი ფორმით 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ის არ იყო ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრე, თუმცა იგი ვალდებულია ამტკიცოს რომ აღნიშნული რეგისტრაცია ემყარება უპირატეს სამართლებრივ საფუძველს და რომ გასაჩივრებული აქტები, როგორც კანონსაწინააღმდეგო, პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ არ არსებობდა 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნ---- ხ-----ისათვის გადაცემის მოტივით საკუთრების უფლების #4--- მოწმობის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. აპელანტს ასევე დაუსაბუთებლად მიაჩნია სასამართლოს დასკვნები სადავო რეგისტრაციების ბათილობასთან დაკავშირებით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას,

შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარები დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულყოფილად, რაც ქმნის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველს.

დადგენილია, რომ მოსარჩელე - კ-----ი არის მა-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე, რომელმაც მიიღო, მაგრამ ვერ მოასწრო, 2012 წლის 10 მ--სს გარდაცვლილი მეუღლის - ან----- კ-----ის მემკვიდრეობის გადაფორმება.

საქმეში წარმოდგენილია ყ-----ს რაიონის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1998 წლის 02 მარტს გაცემული მიწის N3-- მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც ან----- კ-----ს სხვა ნაკვეთებთან ერთად გადაეცა ყ-----ს რაიონში არსებული 0.09 ჰა მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის ფართად მითითებული 0.9 ჰა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ ნაკვეთის სიგრძე არის 30 მეტრი და სიგანე 30 მეტრი, შესაბამისად, ფართობი შეადგენს 900 კვ.მ (30X30), ანუ 0.09 ჰა. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ან----- კ-----ისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ძველი პოლიკლინიკა, სამხრეთით კომბინატი, ხოლო აღმოსავლეთით და დასავლეთით - გზა.

საჯარო რეესტრიდან 2011 წლის 11 მ--სს გაცემული ამონაწერით დასტურდება, რომ ან----- კ-----ის სახელზე, 1998 წლის 02 მარტს გაცემული N3-- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დაბა ს-----ში არსებული 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7--), დაუზუსტებელი ფორმით. ამავე ამონაწერის თანახმად, უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია 2006 წლის 09 ივნისს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 29 აპრილის №8-----05 გადაწყვეტილებით კ-----ის 2014 წლის 04 თებერვლის განცხადებასთან დაკავშირებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას

თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის (ს.კ. N7-----) საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

რეგისტრაციის შეჩერების საფუძვლების აღმოუფხვრელობის მოტივით, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის“ 2014 წლის 30 მ-სის №8-----06 გადაწყვეტილებით, კ-----ის 2014 წლის 04 თებერვლის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთზე ს.კ. N7-----, რომლის საკადასტრო მონაცემებზე ზედდების მოტივითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით, რეგისტრირებულია ნ----- ხ-----ის საკუთრება - პრივატიზაციის საფუძველზე.

შესაბამისად, კ-----ის მიერ სარჩელით მოთხოვნილია: ბათილად იქნას ცნობილი საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს (ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების გამგის) მიერ 1-----ს ნ----- ხ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №4--- მოწმობა, 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნ----- ხ-----ისთვის გადაცემის ნაწილში; ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის“ 2006 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება (სააღრიცხვო ბარათი) ნ----- ხ-----ისთვის 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში; ბათილად იქნას ცნობილი სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის“ 2011 წლის 28 აპრილის (№8-----03) გადაწყვეტილება ნ----- ხ-----ისთვის 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში.

დადგენილია, რომ საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილებასა და ნ---- ხ-----ს შორის 1993 წლის 03 აგვისტოს დაიდო N2 ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ, რომლითაც ნ---- ხ-----მა იყიდა საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა. ხელშეკრულება მიწის ფართის შესახებ მითითებას არ შეიცავს, თუმცა ხელშეკრულებაზე, როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი, თანდართულია მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ შენობა, ფართით 700 კვ/მ, განთავსებულია 1500 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე.

საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების გამგის მიერ 1-----
-----ს ნ---- ხ-----ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №4---, რომლითაც ნ---- ხ-----ს გადაეცა 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობა.

ყ-----ს რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N2---), სახელმწიფო ქონების მართვის ყ-----ს რაიონულ განყოფილებას და ყ-----ს რაიონის გამგეობას უარი ეთქვათ ნ. ხ-----თან საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი შენობის პრივატიზაციის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, და სადავო შენობა დარჩა ნ. ხ-----ის საკუთრებაში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის თანახმად, 2002 წლის 19 თებერვალს საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობის მფლობელად აღირიცხა ნ. ხ-----ი.

საქმეში წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათის შესაბამისად, 2006 წლის 29 დეკემბერს (განცხადების №2-----) ნ----- ხ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა დაბა ს-----ში არსებული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 7-----2).

2011 წლის 19 აპრილს ნ----- ხ-----მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მოითხოვა მის საკუთრებაში, დაბა ს-----ში არსებულ 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 7-----2) დაზუსტებული ფართის რეგისტრაცია. სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის“ 2011 წლის 28 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილებით ნ----- ხ-----ის სახელზე დაზუსტებული ფორმით დარეგისტრირდა დაბა ს-----ში არსებული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა (ს.კ. N7-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 7-----2). უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სს „ბ-----ს“ იპოთეკარის უფლება.

სააპელაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის საფუძველზე არ ადასტურებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას საქართველოს რ-----ის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ყ-----ს რაიონის სახელმწიფო ქონების მართვის განყოფილების მიერ 1-----ს ნ. ხ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №4--- მოწმობის ბათილობის საფუძველების არსებობის

თაობაზე და თვლის, ის გარემოება, რომ პრივატიზაციის ხელშეკრულება არ შეიცავს მითითებას ნ. ხ-----ისათვის 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაცემის თაობაზე, არ ეწინააღმდეგება სადავო პერიოდისათვის მოქმედ კანონმდებლობას და არ წარმოშობს საკუთრების მოწმობის, მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ბათილობის საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობის პრივატიზაცია განხორციელებულია „საქართველოს რ-----აში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის შესახებ“ კანონის საფუძველზე. მითითებული კანონი არ ითვალისწინებდა საპრივატიზებო ობიექტის მიწის ნაკვეთთან ერთად გასხვისების შესაძლებლობას, მიწის ნაკვეთი რჩებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. შესაბამისად, საკუთრების მოწმობაში, რომლის ბათილობაზეც პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუთითებს, აღნიშნულია მიწის ნაკვეთის მიწათსარგებლობის ფორმით გადაცემაზე, რაც სრულად პასუხობს მითითებული კანონის მოთხოვნებს.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, მიწის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე რეგულაციები ამოქმედდა მოგვიანებით, კერძოდ, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონით (ძალადაკარგულია 07/11/2007 N5274 საქართველოს კანონით) განისაზღვრა, რომ ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მათ სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ენიჭებოდათ კერძო საკუთრების უფლება.

მითითებული კანონის 2.2. მუხლით დადგინდა: ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგ მიწებზე: ა) პრივატიზებულ (კერძო) საწარმოთა სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე; ბ) ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე; გ) იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც სახელმწიფომ დააფუძნა როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე, ისე მისი ამოქმედების შემდეგ.

„ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.1 მუხლის

საფუძველზე, კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი.

ამავე კანონის პირველი მუხლის საფუძველზე, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთად მიჩნეულ იქნა, ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი;

როგორც აღინიშნა, პრივატიზაციის ხელშეკრულებას თან ახლავს მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ შენობა განთავსებულია 1500 კვ/მ-ზე, 1500 კვ/მ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების შესახებ მითითებას შეიცავს საკუთრების უფლების მოწმობა. საქმეზე ასევე მოძიებული იქნა საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობის ტექნიკური პასპორტი (საჯარო რეესტრში დაცული ვერსია), რომელშიც აღნიშნულია, რომ შენობა განთავსებულია 1500 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე.

ზემოაღნიშნული კანონის მოთხოვნათა გათვალისწინებით და მითითებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარმოეშვა კანონისმიერი ვალდებულება, მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთების საფუძველზე 1500 კვ/მ მიწის ნაკვეთი დაერეგისტრირებინა ნ----- ხ----- ის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლო წინამდებარე დავის პირობებში ეჭვქვეშ არ აყენებს ან----- ვ-----ის სახელზე ყ-----ს რაიონის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1998 წლის 02 მარტს გაცემული N3-- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის და თავად მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციის კანონიერების ფაქტს, თუმცა, თვლის, რომ აღნიშნული ვერ იქცევა ნ----- ხ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილობის საფუძველად, რა მიზნითაც სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს შემდეგ გარემოებებზე:

საქართველოს რ-----ის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილების პირველი მუხლი განსაზღვრავს: სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებით და შემდგომ მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმით გავრცელების გათვალისწინებით იყოფა საკუთრივ სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის რეფორმის ფონდი იქმნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე. მიწის რეფორმის ფონდში პირველ რიგში

გამოიყოფა სოფლის მიმდებარე ნაკვეთები მრავალწლოვანი ნარგავების ფართობის ჩათვლით, აუცილებლობის შემთხვევაში კი - მარცვლეულის, კარტოფილისა და ბოსტნეულის კულტურების სამექანიზაციო ფართობი.

დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული N110 მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს და ან----- ვ-----ზე გაცემულია მიწის შევსების წესით. მიწის დანიშნულებად მითითებულია - სათიბი. მიწა მდებარეობს დაბა ყ-----ს ცენტრალურ ნაწილში და მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სტატუსი.

როგორც აღინიშნა, საქართველოს რ-----ის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილებით განისაზღვრა, რომ მიწის რეფორმის ფონდი იქმნება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე და პირველ რიგში გამოიყოფა სოფლის მიმდებარე ნაკვეთებიდან, რაც, სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს მიიჩნიოს, რომ ან----- ვ-----ის სახელზე მიწის შევსების წესით გაცემული N110 მიწის ნაკვეთი (სათიბი) არ მდებარეობს მოსარჩელის მიერ მითითებულ მონაკვეთში.

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომელშიც აღნიშნულია, წარმოდგენილი 1998 წლის 02 მარტის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N3---ის თანდართული ნახაზის მიხედვით ან----- ვ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება ძველი პოლიკლინიკა, აღმოსავლეთიდან გზა, სამხრეთიდან კომბინატი და დასავლეთიდან გზა. გამომდინარე იქიდან, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში N3---ის თანდართულ ნახაზზე დასავლეთის და აღმოსავლეთის მიმართულებები არასწორად არის მითითებული (დასავლეთის მიმართულებას აწერია აღმოსავლეთი, ხოლო აღმოსავლეთის მიმართულებას დასავლეთი) ექსპერტიზამ მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეების დასადგენად იხელმძღვანელა ფაქტიური მონაცემებით. ადგილზე მდგომარეობის შესწავლით და საჯარო რეესტრის ვებ. გვერდიდან მიღებული ინფორმაციით გამოიკვეთა, რომ ჩრდილოეთიდან მიწის ნაკვეთი მ--ა ბა-----ის ფაქტიურ სარგებლობაშია, აღმოსავლეთიდან არის გზა, სამხრეთიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თ-----ზ ქუ-----ი, დასავლეთიდან განთავსებულია შპს „მ-----ს“ მიწის ნაკვეთი და გზა, შესაბამისად, მონაცემები შეუსაბამოა. ნახაზზე არ არის დატანილი მყარი ორიენტირები (ელექტროგადამცემი ბოძები, ანძები, ჭები).

რაც შეეხება ნ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ს/კოდით N7-----, როგორც დასკვნიდან ირკვევა, ტერიტორიის შესწავლის შედეგად გამოიკვეთა, რომ ტერიტორიაზე არის განთავსებული რკინაბეტონის

საყრდენი ბოძები. რკინაბეტონის ბოძები განთავსებულია კ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით (მომზადების თარიღი 04.06.2014წ) მითითებულ ტერიტორიაზე. ექსპერტიზისათვის უცნობია, რა იყო მათზე განთავსებული. შესაძლოა ეს ყოფილიყო, როგორც საბაგირო გზის ანძა, ასევე ელექტროგადამცემი ბოძი. რკინაბეტონის საყრდენი ბოძები მოწყობილია 4 ცალად.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მხარეთა შორის მტკიცების გადანაწილების ტვირთზე და თვლის, რომ მოსარჩელე სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვერ ასაბუთებს, რომ მის დაინტერესებაში მყოფი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ნ----- ხ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთს ფარგლებში და შესაბამისად, ამ უკანასკნელის სახეზე განხორციელებული რეგისტრაცია მას, როგორც დაინტერესებულ პირს, აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს. საქმეზე მოდიებული და წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდება, რომ ან----- ვ-----ზე გაცემული მიწის ნაკვეთი შევიდა მიწის სარეგისტრაციო ფონდში; მიწის ნაკვეთს შეეცვალა სტატუსი (არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი გახდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების); მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში, ისევე როგორც დაუზუსტებელი სახით განხორციელებული რეგისტრაციის ეტაპზე ასახვა არ ჰქონდა მიწის ნაკვეთზე განთავსებულმა ხაზობრივმა ნაგებობებმა, რომელთა არსებობა უტყუარად დასტურდება საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე; მოსარჩელე ვერ წარმოადგენს მტკიცებულებას იმის თაობაზე, რომ საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ძველი ადმინისტრაციული შენობისათვის მიმაგრებული მიწის ნაკვეთი არ შეადგენდა 1500 კვ/მ-ს.

სააპელაციო სასამართლო კვლავაც აღნიშნავს, რომ ან----- ვ-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების N3-- აქტის კანონიერება არ წარმოადგენს სასამართლო განხილვის საგანს და შესაბამისად, სასამართლო შეფასებისა და კვლევის საგანად ვერ იქცევა იმ ცდომილების არსებობა, რაც ვლინდება აქტით გადაცემულ და ამავე აქტში ასახულ მიწის ოდენობებს შორის (სამივე მიწის ნაკვეთის ჯამი აღემატება აქტით გადაცემულ 0,30 ჰა-ს), სააპელაციო სასამართლო რეგისტრაციის კანონიერების შეფასების პროცესში ემყარება მხოლოდ უპირატეს სამართლებრივ საფუძველს და თვლის, რომ მოსარჩელის მიერ საქმეში წარმოდგენილი ვერ იქნა ვერცერთი სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სახეზეა ასკ-ის 60¹ მუხლით განსაზღვრული აქტის ბათილობის საფუძველები, რაც გამორიცხავს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების და სადავო აქტების ბათილობის შესაძლებლობას.

საპროცესო ხარჯები:

ნ----- ხ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დაეკისროს კ-----ს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ----- ხ-----ის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს მ-----ს რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. კ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. კ-----ს დაეკისროს, ნ----- ხ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

თავმჯდომარე:

ნინო ქადაგიძე

მოსამართლე:

მანანა ჩოხელი

ლევან მურუსიძე