



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 ივნისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ა-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ა-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 02 აგვისტოს ა-----ემ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა 2017 წლის 02 მაისის N8-----04 და 2017 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა; ამავე სარჩელით მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალებულია ა-----ის სახელზე ქ. ლანჩხუთში, ჟ----- ქუჩა N---ში (ყოფილი ჟ----- ქუჩა N--) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N----- შენობა-ნაგებობის წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად 176 კვ.მ. ფართის რეგისტრაცია.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2001 წელს ა-----ემ აუქციონის წესით შეიძინა 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ლანჩხუთში, ჟ----- (ყოფილი თ-----ის) ქ-----, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 2-----. იმავე წელს შესაბამისი დოკუმენტაციის საფუძველზე და კანონის სრული დაცვით ააშენა ორსართულიანი შენობა, რაზეც არსებობდა შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა. სადავო საკითხს არ წარმოადგენს 40 კვ.მ. მიწის შეძენის საკითხი. 2001 წელსვე ა-----ის მიერ 137 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის აგებასა და მიწის ნაკვეთის გამოყოფაზე, რომელიც შეემატა აუქციონის წესით შეძენილ 40 კვ.მ. მიწის ფართს, ლანჩხუთის საკრებულომ გამოსცა დადგენილება. 2001 წელს აღნიშნული შენობა-

ნაგებობა საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში ა-----ის სახელზე. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 2003 წელს გაიცა ტექნიკური პასპორტი. წლების მანძილზე აღნიშნული უძრავი ქონება არაერთხელ იყო დატვირთული იპოთეკით, მაგრამ ბოლო დროს რატომღაც შენობა-ნაგებობა საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან გაქრა და დარჩა მხოლოდ მიწის ნაკვეთი საკუთრების გრაფაში 40 კვ.მ. იმდენად რამდენაც ა-----ის გადაუდებელ ინტერესს წარმოადგენს 176 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, ამიტომაც მან შესაბამისი დოკუმენტაციით მიმართა საჯარო რეესტრის ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც რეგისტრაცია არ განახორციელა.

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 მაისის N8-----04 გადაწყვეტილება;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილება.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----ის სახელზე ქ.ლანჩხუთში, ჟ----- ქუჩა N---ში (ყოფილი ჟ----- ქუჩა N--) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N----- შენობა-ნაგებობის წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად 176 კვ.მ ფართის რეგისტრაცია.

მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით დაეკისრა მოპასუხეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 მაისის N8-----04 გადაწყვეტილების მიხედვით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. "დ" ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული

უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ”თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ”ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

სასამართლოს მსჯელობით, 2016 წლის 28 დეკემბრის NT----- ცნობა-დახასიათებით ირკვევა, რომ ლანჩხუთში, თ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომლის ფაქტობრივი ფართობია 176 კვ.მ. ა----- ასული ი----ის სახელზე აღრიცხულია 2003 წლის 25 მარტიდან.

2001 წლის 02 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ა-----ის საკუთრებას წარმოადგენს ლანჩხუთში, ყ----- (თ-----ის) ქუჩა N----ში მდებარე შენობა-ნაგებობა 176 კვ.მ. ფართობით. 2003 წლის ტექნიკური აღრიცხვის პასპორტშიც შენობა-ნაგებობის ფართობი მითითებულია 176 კვ.მ. საქმის სასამართლო განხილვისას დადგინდა, რომ რაიმე სახის პრეტენზია ქონებასთან დაკავშირებით მესამე პირების, მათ შორის სახელმწიფო ორგანოების მხრიდან, არ არის გამოთქმული. გარდა აღნიშნულისა წარმოდგენილი არის მშენებლობის დაწყების ნებართვა N12 (ს.ფ. 13) და ქვითარი ობიექტის საკომპენსაციო თანხის გადახდის თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე დასტურდებოდა სადავო ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება და სასარჩელო მოთხოვნა დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ა-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილება ზოგადი და ბუნდოვანია, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არასათანადოაა შეფასებული სამართლებრივად საქმეში არსებული მტკიცებულებები და გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს

საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. კერძოდ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების თანახმად, ქ.ლანჩხუთში, ქ----- ქუჩა №-----ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 2-----) აუქციონის სხდომის №- ოქმისა (1----- წ.) და ლანჩხუთის რაიონის გამგეობის №-- (1-----წ.) დადგენილების საფუძველზე რეგისტრირებულია მოსარჩელე ა-----ის საკუთრებად.

2017 წლის 1-----ს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს ა-----ის წარმომადგენლმა მ-----ემ და მოითხოვა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 2-----; მისამართი: ქ. ლანჩხუთი, ქ----- ქუჩა №---) ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, რეგისტრირებული 40 კვ.მ. ფართის გაზრდა 176 კვ.მ.-მდე.

2017 წლის 17 მარტს გურიის რეგიონულმა ოფისმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მას 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ჰქონდა აუქციონის წესით შეძენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, - სარეგისტრაციოდ კი წარდგენილი იყო უძრავი ქონება ფართობით 176 კვ.მ, რაც დაინტერესებული პირის სახელზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული იყო მისამართზე: ქ. ლანჩხუთი, თ-----ის ქ. №---. შესაბამისად, დასაზუსტებელი იყო განაცხადით სარეგისტრაციო ობიექტი ს/კ: 2----- მოიცავდა თუ არა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხულ ფართს. ამ შემთხვევაში წარსადგენი იქნებოდა უკვე რეგისტრირებულ 40 კვ.მ. ფართზე აზომვითი ნახაზი, ხოლო დარჩენილ ფართზე 136 კვ.მ-ზე (176-40=136 კვ.მ.) ცალკე განაცხადით წარდგენილი აზომვითი ნახაზი (ტექ. ბიუროს დოკუმენტაციასთან ერთად) გადაიგზავნებოდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში, რადგან ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უძრავი ქონება აღრიცხული იყო 1994 წლის შემდეგ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, რის გამოც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04 (02.05.2017) გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“, „კ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ხოლო, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს მთავრობის №376 (28.07.2016) დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია მიიჩნევა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლად. აღნიშნული ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ შეუფასებია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი იყო ცვლილების რეგისტრაცია (რეგისტრირებული 40 კვ.მ ფართობის გაზრდა 176 კვ.მ ფართობამდე). ვინაიდან, გაზრდილ ფართობზე არ დასტურდებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რადგან მიწაზე მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) დადასტურებული უნდა იყოს 1994 წლამდე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტით და არა 2003 წლის შემდგომი აღრიცხვით, ამიტომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის გადაწყვეტილებები კანონიერი იყო და ასევე, თუ რატომ მიიჩნია სასამართლომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში 2003 წლიდან აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, მაშინ, როცა ზემოთ აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის თანახმად, მიწაზე მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) დადასტურებული უნდა იყოს 1994 წლამდე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილება, მიუხედავად დასაბუთების არასრულყოფილებისა, არსებითად სწორია და ის უცვლელად უნდა დარჩეს, 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.

2017 წლის 1-----ს ა-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე (ს.კ. 2-----, მდებარე ლანჩუთი, ნ.ჟ----- ქუჩა N---) ცვლილების რეგისტრაცია.

2017 წლის 17 მარტს გურიის რეგიონალურმა ოფისმა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მას ს/კ. 2----- რეგისტრირებული ჰქონდა აუქციონის წესით შეძენილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციოდ კი წარდგენილი იყო უძრავი ქონება ფართობით 176 კვ.მ, რაც დაინტერესებული პირის სახელზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული იყო მისამართზე: ქ.ლანჩხუთი, თ-----ის ქუჩა N---, შესაბამისად, დასაზუსტებელი იყო სარეგისტრაციო ობიექტი მოიცავდა თუ არა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მასალებში მითითებულ ფართს. ამ შემთხვევაში წარსადგენი

იქნებოდა უკვე რეგისტრირებულ 40 კვ.მ. ფართობზე აზომვითი ნახაზი, ხოლო დარჩენილ ფართზე ცალკე განაცხადით წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ტექ.ბიუროს დოკუმენტაციასთან ერთად გადაეგზავნებოდა მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 მაისის N8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რადგან შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია (ს.ფ. 27).

2017 წლის 3-----ს, 2017 წლის 02 მაისის N8-----04 გადაწყვეტილება, ა-----ის მიერ გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2017 წლის 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით ა-----ის დაჩივარი არ დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 28-31).

მოსარჩელის ახსნა-განმარტებებით, ასევე საქმეზე პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგინდა, რომ 2001-2005 წლებში ა-----ემ მშენებლობა აწარმოვა არა მხოლოდ მის მიერ აუქციონის წესით შეძენილ 40 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, არამედ 176 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. როგორც მოსარჩელე განმარტავს, სწორედ ამ უძრავი ქონების (რომელიც სრულად განაშენიანებულია (შენობის ქვეშ მდებარე მიწა) რეგისტრაცია მოითხოვს მან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. - 2017 წლის 1-----ის განაცხადით.

N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული T----- (2----2016წ) ცნობა-დახასიათების თანახმად, ლანჩხუთში, თ-----ის ქუჩა N----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომლის ფაქტობრივი ფართობია 176 კვ.მ. 2003 წლის 25 მარტს გახსნილი სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე აღრიცხულია ა----- ასული ი----ის სახელზე. ცნობა-დახასიათებაში მითითებულია, რომ გენ. გეგმაზე ლიტერი გამონახული არ არის.

2001 წლის 02 აგვისტოს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ლანჩხუთში, ჟორდანია/თ-----ის ქუჩა N----ში, ს/კ. 2-----, დაზუსტებული ფართობით - 40 კვ.მ. **შენობა-ნაგებობების ფართობით - 176 კვ.მ. მესაკუთრეა ა-----ე.** უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2-----ის ლანჩხუთის რაიონის გამგეობის N-- დადგენილება, 2-----ის აუქციონის სხდომის N- ოქმი (ს.ფ. 32-33).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა განმარტებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე.

აღნიშნული კანონის რეგულაცია შეეხება ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად საჭიროა, პირს ერთ-ერთ ობიექტზე - მიწაზე ან მასზე განთავსებულ შენობაზე, - ამ კანონის ამოქმედებამდე, მოპოვებული ჰქონდეს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით (ს/კ 2-----), რომელიც არ არის სადავო, დასტურდება, რომ შენობა-ნაგებობა ფართობით - 176 კვ.მ. მესაკუთრეა ა-----ე. ა-----ის მიერ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე დამატებით წარმოდგენილი იქნა შენობა-ნაგებობის პროექტი შეთანხმებული ლანჩხუთის არქიტექტურის სამსახურთან, დამოწმებული შესაბამისი, თანამდებობის პირის ხელმოწერითა და ბეჭდით. აპელანტის განმარტებით, მან მშენებლობა სწორედ აღნიშნული პროექტის საფუძველზე აწარმოვა, ის დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში და არაერთხელ დატვირთა ობიექტი იპოთეკით საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად (საქმეში წარმოდგენილია იპოთეკის ხელშეკრულება).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის (22/12/2016 - 26/07/2017წ პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლით, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა. მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, სპორადული რეგისტრაცია ნიშნავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად. იმავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი განმარტებულია, როგორც პირი, რომელსაც **მიწის ნაკვეთზე** საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განმარტებულია ტერმინი „მიწის ნაკვეთი“, რაც ნიშნავს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე. „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, „საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი“ წარმოადგენს 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. „უ“ ქვეპუნქტი განმარტავს „მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობს“ რაც ნიშნავს – მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობს.

უდავოა, რომ 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი განაშენიანებულია, (განაშენიანების ფართობია 176 კვ.მ), მასზე ორსართულიანი კომერციული დანიშნულების ობიექტი მდებარეობს, რომლის მშენებლობის მიზნით პროექტი ადგილობრივი თვითმმართველობის სამსახურში შეთანხმებული იყო. შენობა-ნაგებობა 2001 წლიდან ა-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის კანონის 4.1 მუხლით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. 6.1 მუხლის მიხედვით, სააგენტო დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებას და მათი ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საპილოტო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს საკუთარი ინიციატივით, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე, ხოლო სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში – დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე და უზრუნველყოფს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას. 6.2 მუხლის მიხედვით, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. კანონის მე-12 მუხლი ადგენს **სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში** მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს. 12. 1 მუხლით, საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად. იგივე წესს ადგენს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა

სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016წ. №153 ბრძანების 12.1 მუხლი.

ზემოთ მოყვანილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით სააპელაციო პალატა ეთანხმება რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის საფუძვლიანობასთან დაკავშირებით.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 150 ლარი, - არ დაუბრუნდება, სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 დეკემბრის 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).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე