



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

25 ივნისი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - ნ-----ი (მოსარჩელე),

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისია, ონის მუნიციპალიტეტის მერია (ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის უფლებამონაცვლე), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები - ბ----- გ-----ი, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

დავის საგანი - ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 28 ნოემბერს ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა ნ-----
-----მა მოპასუხეების ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის, ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა:

- ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 1-----ის განკარგულების, ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენლებთან ურთიერთობის და საქმისწარმოების განყოფილების

უფროსის ა-----ის 2017 წლის 2-----ს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0--- ოქმის, ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 0-----ის N--- ბრძანების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ნ-----მა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და ასევე მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლებთან ურთიერთობის და საქმისწარმოების განყოფილების უფროსის ა-----ის 2017 წლის 2-----ს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0---, ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 0-----ის N--- ბრძანება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2017 წლის 04 მაისს ბ----- გ-----ის მიერ წარდგენილი შუამდგომლობის (მესამე პირად ჩართვის შესახებ) საფუძველზე, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის მფლობელობაში არსებული 1435 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი საკუთრების უფლებით, დაირეგისტრირა ბ----- გ-----მა, რასაც სხვა დოკუმენტებთან ერთად საფუძვლად დაედო მუნიციპალიტეტის გამგეობის ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც გამოცემულია ადმინისტრაციული წარმოების წესის უბეში დარღვევით. კერძოდ, ადმინისტრაციული წარმოებისას, არ იქნა დადგენილი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, არ იქნა გამოკვლეული და მოპოვებული მტკიცებულებები, ხოლო რაც ყველაზე მთავარია, ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ მხარედ არ მიიწვიეს ნ-----ი, მაშინ, როდესაც ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ იცოდა, რომ ბ----- გ-----ის მიერ, საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებელ უძრავ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა ნ-----ი, მეტიც, იცოდა, რომ აღნიშნულის გამო, სარჩელი ჰქონდა შეტანილი ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოში. ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ იცოდა, რომ ნ-----ი ათეული წლების განმავლობაში, ცხოვრობს სოფ. ღ---- მდებარე სადავო საცხოვრებელ სახლში, ფლობს და სარგებლობს მიწის ნაკვეთს. გაუგებარია და უკანონოა, ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება, რადგან თავად მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიამ იმის გამო უთხრა უარი ნ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რომ გ-----ის სამსახურის მიერ, წარმოდგენილი იყო პრეტენზია მის მიერ დაკავებული ქონების მიმართ და რომ ქონება წარმოადგენდა დავის საგანს.

მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას, სრულყოფილად და ობიექტურად არ იქნა გამოკვლეული გარემოებები და მტკიცებულებები. სადავო აქტები მიღებულია კანონის დარღვევით, ისინი უკანონოდ არღვევენ და ზღუდავენ ნ-----ის კანონიერ უფლებას, რის გამოც, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა გაუქმდეს.

მოპასუხეების ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის, ონის მუნიციპალიტეტის მერია (ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის უფლებამონაცვლე), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მესამე პირის ბ----- გ-----ის წარმომადგენელმა პირველი

ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 1-----ის განკარგულება. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამავე გადაწყვეტილებით გაუქმდა ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს მიერ, 2017 წლის 29 მაისს მიღებული განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, რომლითაც ბ----- გ-----ს (პ/ნ 0-----) აეკრძალა უძრავი ქონების - (მდებარე: ონის რაიონი, ს-----ში, საკადასტრო კოდი №8-----) გასხვისება, იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებით დატვირთვა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2016 წლის 08 სექტემბერს, მოსარჩელე ნ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: ონის რაიონი, ს-----. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საარქივო ცნობა.

2016 წლის 08 სექტემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი ნ-----ის განცხადება გადაეცა ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების, უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიას, ვინაიდან ვერ დადგინდა მოქალაქის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების, ან/და მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის უფლება, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტისა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით.

ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 1-----ის განკარგულებით, მოსარჩელე ნ-----ს უარი ეთქვა ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 434. 51 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, შემდეგ გარემოებათა გამო: ა) დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ, მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ფლობდა გ-----ი სამსახური. აღნიშნული სამსახურის

წარმომადგენელს აქვს პრეტენზია მოქალაქის მიერ დაკავებული ქონების მიმართ. შესაბამისად, არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი, რომ აღნიშნული ქონება წარმომადგენს დავის საგანს. ბ) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მოქალაქეს თვითნებურად უნდა ჰქონდეს დაკავებული მიწის ნაკვეთი და თვითონ უნდა ააშენოს მასზე საცხოვრებელი სახლი ან შენობა, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოქალაქე შევიდა სხვის საკუთრებაში.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის NA-----03 საარქივო ცნობის მიხედვით დადგენილია, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ონის რაიონის ღ---ს საკრებულოს 1997-2000, 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში კომლი, რომლის უფროსია ნ-----ს ასული გ-----ვილი (დაბადებული 1941 წელს) რეგისტრირებული არ არის. ღ---ს საკრებულოს 1992-1996 და 2006 წლების საკომლო წიგნები, ქუთაისის ცენტრალურ არქივში, დაცვაზე არ შესულა.

N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის 2-----01წ. ამონაწერის მიხედვით, რეგისტრირებულია ბ----- გ-----ი.

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის (განაცხადის რეგისტრაციის N 9-----) მიხედვით მიწის ნაკვეთის ესაკუთრეს წარმომადგენს ბ---- გ-----ის ოჯახი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 3-----ის N3----- წერილით ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ეცნობა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარდგენილი N8----- სარეგისტრაციო განცხადების შესახებ და მიეთითა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით, არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. აღნიშნულის გამო, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოითხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა.

2017 წლის 2-----ს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმით დგინდება, რომ მესაკუთრე/მოსარგებლე ბ----- გ-----ის უძრავი ნივთის მისამართს წარმომადგენს ონის მუნიციპალიტეტის, ღ---ს ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი ს----- და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის გ--- გ-----ვილი.

ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----ის N--- ბრძანებით დგინდება, რომ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი 8-----, განაცხადის რეგისტრაციის N9-----, თარიღი 2-----01: სალაროს შემოსავლის ორდერი N51) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ-----“-ის მიერ შესრულების თარიღი-05/10/2016 წელი, ფართობი-1434.5 კვ.მ) შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა და საზღვრები იდენტურია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 30 ივლისის N150 ბრძანებით დამტკიცებული, „მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ,

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის ფორმის“ შესაბამისად.

1994 წლის 2-----ს შედგენილი ხელწერილით დგინდება, რომ ნ-----ი (ნ-----ის მეუღლე) და ზ-----ის უფროსი ბ----- გ----- შეთანხმდნენ რომ ნ-----ი ვალდებული იყო გაფრთხილებოდა „გ-----“ გ-----ის შენობას, ხოლო გ-----ი სამუშაოების გაფართოების შემთხვევაში გაეთავისუფლებინა შენობა. ხელწერილს გაეცნო ორივე მხარე და მოაწერეს ხელი ნ-----მა და ბ----- გ-----მა, ხოლო ხელის მოწერის სინამდვილე დაადასტურა ს----- გამგეობის თავმჯდომარემ – გ--- გ-----მა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლი, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება, კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება, მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე;

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი, კერძოდ, ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 1-----ის განკარგულება არ იქნა მიღებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია და ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც არსებობდა ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით, სადავო აქტის გამოცემამდე.

რაიონულმა სასამართლომ დაასკვნა: იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება, სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული, 2016 წლის 1-----ს განკარგულების მიღების დროს, ვინაიდან მის მიერ, არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით, უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და აღნიშნული გარემოებების ერთობლიობაში ურთიერთშეჯერების შედეგად, მიეღო გადაწყვეტილება, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონია.

რაც შეეხება სარჩელს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, არ უნდა

დაკმაყოფილდეს. ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლებთან ურთიერთობის და საქმისწარმოების განყოფილების უფროსის 2017 წლის 2-----ის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0--- ოქმისა და ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 0-----ის N--- ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, უსაფუძვლოდის გამო.

სასამართლომ განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი, რომლითაც განსაზღვრულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, „მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში, დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის, ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხებზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხებზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ და „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია რეგისტრაციის მიზნით, მარეგისტრირებულ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, რომლებიც წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის, ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 აპრილის N8-----07 გადაწყვეტილება, ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლებთან ურთიერთობის და საქმისწარმოების განყოფილების უფროსის 2017 წლის 2-----ის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0--- ოქმი და ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 0-----ის

N--- ბრძანება სრულად შეესაბამებოდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცული იყო აქტების მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები და არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----ის წარმომადგენელმა ადვოკატმა ალექსანდრე თათელიშვილმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (სარჩელის უარყოფის ნაწილში) გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ N8----- საჯარო რეესტრის 2-----01წ. ამონაწერის მიხედვით, მესაკუთრეს წარმოადგენს ბ----- გ-----ი (გადაწყვეტილების 4.5 პუნქტი).

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონედ ფაქტობრივი გარემოება, რომ მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის (8-----, განაცხადის რეგისტრაციის N9----- მიხედვით დადგენილია, რომ მესაკუთრეს წარმოადგენს ბ---- გ-----ი (გადაწყვეტილების 4.6 პუნქტი).

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ გადაწყვეტილების 4.7 პუნქტში მითითებული ფაქტობრივი გარემოება. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ 2017 წლის 2-----ს შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმით დგინდება, რომ მესაკუთრე/მოსარგებლე ბ----- გ-----ის უძრავი ნივთის მისამართს წარმოადგენს ონის მუნიციპალიტეტის, ღ---ს ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი ს----- და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის გ--- გ-----ვილი. ამ მიმართებით სასამართლო უსაფუძვლოდ დაეყრდნო კანონის უხეში დარღვევით შედგენილ, მეტიც, სავარაუდოდ გაყალბებულ - სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, 2017 წლის 2-----ს შედგენილ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმს (გადაწყვეტილების 4.8 პუნქტი).

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდავოდ და ფაქტობრივი გარემოება დადგენილად - თითქოს „ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----ის N--- ბრძანებით დგინდება, რომ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მიწის უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი 8-----, განცხადების რეგისტრაციის N9-----, თარიღი 2----- 01. სალაროს შემოსავლის N51) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და შპს „მ-----“-ის მიერ შესრულებული თარიღი 0-----2016 წელი, ფართობი 1434. კვ.მ) შესრულებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობა და საზღვრები იდენტურია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 30 ივლისის N150 ბრძანებით დამტკიცებული, „მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის ფორმის“ შესაბამისად. სადავოა გადაწყვეტილების 4.9 პუნქტი. ამ მიმართებით სასამართლო უსაფუძვლოდ დაეყრდნო ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 0-----ის N--- ბრძანებას (გადაწყვეტილების 4.9 პუნქტი).

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ 1994 წლის 2-----ს შედგენილი ხელწერილით დგინდება, რომ ნ----- გ-----ვილის (ნ-----

-----ის მეუღლე) და ზ-----ის უფროსი ბ----- გ-----ი შეთანხმდნენ, რომ ნ----- გ-----ვილის ვალდებული იყო გაფთხილებოდა „გ-----“ გ-----ის შენობას, ხოლო გ-----ი სამუშაოების გაფართოების შემთხვევაში გაენთავისუფლებიანა შენობა, ხელწერილს გაეცნოა ორივე მხარე და მოაწერეს ხელი ნ----- გ-----ვილმა და ბ----- გ-----მა, ხოლო ხელის მოწერის სინამდვილე დაადასტურა ს----- გამგეობის თავმჯდომარემ - გ--- გ-----მა (გადაწყვეტილების 4.10 პუნქტი). ამ მიმართებით სასამართლო უსაფუძვლოდ დაეყრდნო ონის 1994 წლის 2-----ს დადებულ ხელწერილს (გადაწყვეტილების 4.10 პუნქტი).

სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია უდავოდ და საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ, ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნ-----ის სადავო საცხოვრებელ სახლში თვითნებურად შევიდა 1992 წლიდან და საცხოვრებელ სახლს, რომელიც დიდთოვლობის და მოუვლელობის გამო დანგრეული იყო, ააშენა, აღადგინა და კაპიტალურად გაარემონტა. ასევე, ის ფაქტი, რომ მოსარჩელემ აღადგინა და მოაწესრიგა, შემოღობა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და უძრავ ნივთს 1992 წლიდან დღემდე უწყვეტად ფლობს. ზემოაღნიშნულ ფაქტს, მართალია, შეცვლილი სახით, თუმცა ადასტურებს მოპასუხე - ონის მუნიციპალიტეტის გემგეობა და საკუთრების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისია. ამ მიმართებით სასამართლომ საერთოდ არ გამოკვლია ნ-----ის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებები.

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ გადაწყვეტილების 4.3 პუნქტში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 1-----ის განკარგულებით, მოსარჩელეს ნ-----ს უარი ეთქვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რადგან მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას ფლობდა „გ-----ი სამსახური“. და, რომ აღნიშნულ სამსახურს წარმოდგენილი აქვს პრეტენზია მოქალაქის მიერ დაკავებული ქონების მიმართ“. აღნიშნულ პოზიციას აჟღერებდა სასამართლო სხდომაზე როგორც ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა, ისე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისია.

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონედ ბ----- გ-----ის განცხადება, რომ ნ-----ის მიერ მითითებული საცხოვრებელი ფართობი წარმოადგენს მის საკუთრებას 2001 წლიდან, ხოლო მოსარჩელე მხარე მას დროებით ფლობდა, მხოლოდ მისი ნებართვით.

სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის და საკუთრების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის პოზიცია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა ეკუთვნოდა გ----- სამსახურს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ, ნ-----ს ჩაბარდა ბ----- გ-----ის სამოქალაქო სარჩელი, რომლითაც იგი ითხოვს ნ-----ის გამოსახლებას სადავო უძრავი ქონებიდან. სარჩელში აღნიშნულია, რომ სადავო სახლი ს-----ის მთავარი სამმართველოსგან შეისყიდა და 2001 წლიდან საკუთრებაში აღრიცხა საჯარო რეესტრში. სარჩელს მტკიცებულების სახით დაურთო სალაროს შემოსავლის ორდერი.

აპელანტის მხარისთვის 2017 წლის 30 აგვისტოს შემდეგ ცნობილი გახდა, რომ შს ონის

რაიონულ სამმართველოში ნ-----ის საჩივრის გამო დაწყებულ სისხლის სამართლის საქმეზე, ბ----- გ-----ის მიერ საქმეში წარმოდგენილ სალაროს შემოსავლის ორდერზე, დედან დოკუმენტზე ჩატარებული იქნა კრიმინალისტიკური ექსპერტიზა (დოკუმენტების ტექნიკური და ხელწერის ექსპერტიზა), რაზედაც გაცემული ექსპერტიზის დასკვნა. დასკვნა წარმოადგენს წერილობით მტკიცებულებას, რომელიც შეიცავს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს. მოპოვებული ინფორმაციის თანახმად, ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურდა სალაროს შემოსავლის ორდერში გადასწორებები და ჩასწორებები, რასაც ვაცხადებდით და ვადასტურებდით საქმის განხილვისას. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია 2017 წლის 30 აგვისტოს, ხოლო სამოქალაქო სარჩელი სასამართლოში შეტანილია 08.08.2017 წელს. შესაბამისად, საქმის განხილვისას აპელანტისთვის უცნობი იყო ინფორმაცია იმის თაობაზე, იყო თუ არა წარდგენილი სარჩელი და თანდართული საბუთები ბ.გ-----ის მიერ, მოპასუხის ნ-----ის მიმართ.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში არის იურიდიულად დაუსაბუთებელი და უსწორო. სასამართლოს მიერ არ მომხდარა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევა, ისე ზოგადად იქნა დასკვნები გამოტანილი. მოსამართლე შეცდა მტკიცებულებების შეფასებაში და ფაქტობრივი გარემოებების სწორად დადგენაში. მეტიც, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

მოსამართლეს გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ უმსჯელა ნ-----ის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნაზე - მის საკუთრებად აღიარებულიყო ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 434.51 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული საკითხი დატოვებულია ღიად და მასზე გადაწყვეტილება მიღებული არ არის. ამ მიმართებით არ დადგენილა ნ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიაში სწორად ითხოვდა თუ არა მის სახელზე საკუთრების უფლებით სოფელ გ----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1434.51 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის აღიარებას. სასამართლომ, მართალია, ბათილად ცნო სადავო - საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2017 წლის 1-----ის ბრძანება, თუმცა იმ საფუძვლებით, რომ ასაღიარებელი ქონება სახელმწიფოს საკუთრებას კი არა, კერძო საკუთრებას წარმოადგენდა. სასამართლომ ერთი მხრივ ჩათვალა, რომ მოცემული აქტის მიღებისას სრულყოფილად არ ჩატარებულა ადმინისტრაციული წარმოება, ხოლო მეორე მხრივ ბრძანა, რომ დაინტერესებული პირის ჩართვის შემთხვევაშიც ვერ იქნებოდა მიღებული ნ-----ის სასარგებლო გადაწყვეტილება, რადგან მოსარჩელის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი 2001 წლის 23 ნოემბრის ჩანაწერის მიხედვით ბ----- გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა. ანუ, სასამართლოს 2017 წლის 1-----ის ბრძანების ბათილად ცნობის მიუხედავად არ გადაუწყვეტია სასარჩელო მოთხოვნა - ნ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღიარებულიყო სოფელ გ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1434.51 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა. სასამართლოს საერთოდ არ გამოუკვლევია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიაში ნ-----ის მიერ შეტანილი განცხადება და თანდართული მასალები. მათი გამოკვლევის შემთხვევაში სასამართლო სულ სხვაგვარ ადასტურებდას მიიღებდა. მაგ. არ შეუფასებია ნ-----ის მიერ წარდგენილი - მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 0-----ის #4---- წერილი, საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 0-----ის #4---- წერილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2-----ის #1----- წერილი, მეზობლების განცხადებები და ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის მიერ 2-----2015წ გაცემული ცნობა. საქმის განხილვისას არასწორად შეფასდა მოსარჩელე მხარის მიერ მოწვეული მოწმეების ჩვენებები.

სასამართლომ ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ მიიჩნია სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონიერად, მაშინ როდესაც მათი მომზადების და გამოცემის დროს უხეშად იყო დარღვეული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის იმპერატიული მოთხოვნები. სასამართლოს გასაჩივრებული აქტების კანონიერება საერთოდ არ შეუსწავლია. არ არსებობს მსჯელობა იმისა, თუ სასამართლომ რატომ გაიზიარა ერთი და რატომ უარყო მეორე მტკიცებულება. ეს რომ მართლაც ასეა დავადგენთ სააპელაციო საჩივრის განხილვისას. საქმის განხილვისას დადასტურდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ეწინააღმდეგებოდა კანონის მოთხოვნებს და, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოთა ქმედებებს, შედეგად, უსწორო და უკანონო გადაწყვეტილების მიღება მოჰყვა. ცალსახად დადასტურდა ფაქტი, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა განახორციელეს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგო მოქმედებები.

ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ და საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედმა კომისიამ ადმინისტრაციული წარმოება კანონის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით ჩაატარა, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სადავო ქონება უკანონოდ აღრიცხა ბ----- გ-----ის სახელზე. კერძოდ, ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ იქნა დადგენილი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, არ იქნა გამოკვლეული და მოპოვებული მტკიცებულებები. რაც ყველაზე მთავარია, ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ მხარედ არ იქნა მოწვეული ნ----- ი, მაშინ როდესაც სარჩელში დასახელებულმა მოპასუხებმა იცოდნენ, რომ ნ-----ი წლების განმავლობაში ცხოვრობდა და ფლობდა სადავო საცხოვრებელ ნივთს და სურდა უძრავი ნივთის დაკანონება.

გაურკვეველი დარჩა ფაქტი, თუ საიდან და როგორ დაადგინა მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ და სასამართლომ, მაშინ როდესაც 2----- 2001წ დათარიღებულ მიწის უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათში მითითებული ინფორმაცია, თითქმის ყველა რეკვიზიტი არსებითად განსხვავდებოდა ბ----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილ აზომვითი ნახაზის მონაცემებისაგან. კერძოდ, 2-----2011წ. სააღრიცხვო ბარათში, ქონების მესაკუთრედ მითითებულია სახელი ბ---- გ-----ის ოჯახი და არა ბ----- - გ-----ი, არ არის მითითებული პირადობის მოწმობის ნომერი ან სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები. ამ მიმართები სასამართლოს მიერ მოშველიებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლი უადგილოა და უსაფუძვლო.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ არც მიწის ნაკვეთის ფართი და არც საკადასტრო რუკაზე მითითებული მონაცემები, კონფიგურაცია არ ემთხვევა ბ----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილ 0-----2016წ. თარიღით შესრულებულ აზომვით ნახაზს. სასამართლოს სხდომაზე დაკითხულ ჩვენებებით დადასტურდა, რომ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის #0---- შედგენილი იქნა კანონის უხეში დარღვევით, დადგინდა, რომ დათვალიერების მონაწილე პირები უძრავი ნივთის დათვალიერებას ადგილზე არ ესწრებოდნენ. ასევე დადგინდა, რომ რეალურად აზომვები ადგილზე არავის უწარმოებია. დადგინდა, რომ 2001 წელს ბ---- გ-----ის (ოჯახი) სახელზე შედგენილ საკადასტრო რუკას

და შპს „მ-----“-ს მიერ 2016 წელს შედგენილ აზომვით ნახაზს შორის არსებითი სხვაობაა, მაგ. 2001 წ. თაღლიღებულ საკადასტრო რუკაზე მითითებულია მისამართი დიდი ღ---, ხოლო 2016 წელს შედგენილ და სადავო N0---- ოქმში მისამართია: ღ---. (ამ მიმართებით იხ. მოწმე ნ-----ის ჩვენება).

სადავო 2----2016წ. N0---- ოქმის შედგენისას და ონის მუნიციპალიტეტის 0----2017წ გამგებლის N--- ბრძანების გამოცემისას არავის დაუდგენია ვის მფლობელობაში იყო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, ვინ იყო უძრავი ქონების ფაქტობრივი მფლობელი. უფრო სწორად დაადგინეს, თუმცა ყურადღება არ მიუქცევიათ.

ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხოლო შემდგომ სასამართლოს არ გასჩენია ეჭვი, თუ რატომ ვერ შეძლო ბ----- გ-----მა უძრავი ქონების, კერძოდ კი საცხოვრებელი სახლის შიდა აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა. ასევე, თუ რატომ იყო აზომვები ნაწარმოები მხოლოდ მიწის ნაკვეთის გარეთ, ანუ ეზოს გარეთ და რატომ ვერ ახარხებდა ბ----- გ-----ი დაკეტილი საცხოვრებელი სახლის გაღებას. ასევე, არავის არ გამოუკვლევია ფაქტი, თუ რატომ არ იყო 2----2001წლის თარიღით შესრულებულ საკადასტრო რუკაზე დატანილი საცხოვრებელი სახლი. გადაწყვეტილების მიღებისას მხედველობაში არ იქნა მიღებული ქუთაისის ცენტრალური არქივის მიერ 0----2016წ გაცემული ცნობა, რომ ღ---ს საკრებულოს, 1999-2003 წლებისა და 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში მ----- ბ----- ძე გ-----ის კომლი რეგისტრირებული არ აღმოჩნდა. ასევე, ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 0----2016 წლის წერილი, რომ სოფელ ღ---ს საკრებულოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში 2000 წლის 28.02. მდგომარეობით მ----- ბ----- ძე გ-----ი არ ფიქსირდებოდა. არადა, სააღრიცხვო ბარათში და საჯარო რეესტრის ამონაწერში სწორედ ზემოთხსენებული დოკუმენტებია მითითებული, როგორც საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები. მაშინაც არავის არ გასჩენია ბ----- გ-----ის საკუთრების უფლების კანონიერებაზე ეჭვი როდესაც, ბ----- გ-----ი ჯერ გ-----ისა და სამთო საქმის ეროვნული კომპანიის სახელით მოქმედებდა, როდესაც ონის მუნიციპალიტეტში იხილებოდა ნ-----ის განცხადება მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე, ხოლო შემდეგ სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ „მოეკლინა“ ონის მუნიციპალიტეტს. გამოდის, რომ ბ----- გ-----მა თავადაც არ იცოდა ფაქტი, რომ მას 2001 წლიდან გააჩნდა საკუთრება და ეს დადასტურდა სასამართლო სხდომაზე მტკიცებულებების გამოკვლევის შედეგად (მაგ. ფაქტი დასტურდება ბ----- გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 18 ნოემბერს შეტანილი განცხადებით და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით). ასევე, საქმის განხილვისას ვერც ბ----- გ-----მა და ვერც საჯარო რეესტრის წარმომადგენლებმა ვერ ახსნეს და წარმოადგინეს ერთ მტკიცებულებაც კი, თუ რატომ ჰქონდა და რის საფუძველზე ქ. თბილისში ათეული წლების განმავლობაში მუდმივად მცხოვრებ ბ----- გ-----ს 2001 წლის მდგომარეობით სოფელ ღ--- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში. საჯარო რეესტრის N8-----03 24.11.2016 გადაწყვეტილების მიხედვით, ს-----ში საკადასტრო კოდით: 88.12.02.441; 8----- და 8----- სისტემური რეგისტრაციის წესით რეგისტრირებულია ბ----- გ-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. სწორედ ამ გადაწყვეტილებით გახდა ცნობილი ბ----- გ-----ისათვის, რომ თურმე მის სახელზე ყოფილა რეგისტრირებული საკუთრების უფლება. დასვნები სააპელაციო სასამართლოსთვის მომინდვია.

სასამართლოს არ მიუქცევია ყურადღება ბ----- გ-----ის შესაგებელსა და ახსნა-განმარტებაში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მან სადავო ქონება „შეისყიდა“. იბადება შეკითხვა, თუ სადავო ქონება მისი საკუთრება იყო ჯერ კიდევ 2001 წლიდან,

როგორც თითონ აღნიშნავს მიწის რეფორმის ფარგლებში, რატომ ან ვისგან შეისყიდა ქონება. ეს ხომ აბსურდია! ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სწორედ და ობექტურად შეფასების ფონზე, სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ 2001 წლის 2-----ის ჩანაწერის მიხედვით, ბ----- გ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა ნ-----ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი და, რომ რეესტრის მონაცემები ითვლება სწორად ვიდრე არ დადგინდება მათი უზუსტობა, და რადგან მოსარჩელეს არც გაუსაჩივრებია ზემოაღნიშნული ჩანაწერი და შესაბამისად ბათილად არ ყოფილა ცნობილი, რაც ნიშნავს თითქოს იმას, რომ სადავო უძრავი ნივთი ბ----- გ-----ის საკუთრებაა - დაუსაბუთებელია. ამგვარი დასაბუთებით გამოაშკარავდა, რომ სასამართლო ვერ ჩაწვდა სარჩელის, დაზუსტებული სარჩელის არსს და მიზანს, ვერ გაიგო სასარჩელო მოთხოვნა.

ცხადია, რომ ბ----- გ-----მა შეცდომაში შეიყვანა (თუ გადაცდომა მოხდა ამას გამოძიება დაადგენს), როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისე, ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა. საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად დაირეგისტრირა ისეთი ქონება, რომელზედაც არ გააჩნდა კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი. იბადება ლეგიტიმური კითხვა, საერთოდ არის კი ბ----- გ-----ის საკუთრებაში (მფლობელობაში) სოფელ ღ---- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს წარმოებაში არსებულ ნ. გ-----ვილის სარჩელთან დაკავშირებულ საქმეში განთავსებულია ბ----- გ-----ის, როგორც სს „ს-----ის“ მთავარი გ-----ის განცხადება, სადაც იგი აღიშნავს, რომ სს „ს-----ის“ აქვს ბაზა, სადაც 1994 წელს შესახლებული იქნა ნ----- გ-----ვილი, რომელიც სარგებლობდა ქონებით, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ ქონებას დაუფლა მისი ოჯახი. მისი განმარტებით, ოჯახი არ ათავისუფლებს კომპანიის კუთვნილ ქონებას და ითხოვს დახმარებას. შესაბამისად, გაუგებარია თუ მან თავიდანვე იცოდა, რომ სოფ. ღ---- მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა მის საკუთრებას, რატომ შეიტანა განცხადება ონის რაიონის გამგებლის სახელზე, საქციო საზოგადოებით სახელით.

ამდენად, სადავო აქტები უკანონოა, დარღვეულია მათი მოზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს ნ-----ის კანონიერ უფლებას და ინტერესს და უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. ნ-----ი ათეული წლებია ცხოვრობს (ფლობს და განკარგავს) ონის რაიონის, სოფელ გ-----, (სექტორი: ღ---) მდებარე საცხოვრებელ სახლს და 1 434.51 კვ.მ მიწის ნაკვეთს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონო და იგი უნდა გაუქმდეს. ადმინისტრაციულ ორგანოებს საქმის წარმოებისას და არც სასამართლოს ეჭვი არ გასჩენია საჯარო რეესტრში და საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიაში ბ----- გ-----ის მიერ წარდგენილ სალაროს შემოსავლის ორდერზე, რომელშიც აშკარად და თვალნათლივ ჩანდა გადასწორებები, არ იკითხებოდა თარიღი, თუმცა მიუხედავად აღნიშნულისა სწორედ სალაროს შემოსავლის ორდერი გახდა ერთ-ერთი საფუძველი გამოცემულიყო სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რამაც თავის მხრივ ბ----- გ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაცია განაპირობა.

სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა ნ-----ის განმარტებები და პრეტენზიები საჯარო რეესტრის მიმართ. მოსამართლე ძალიან მარტივად მიუდგა აღნიშნულ საკითხს

და გადაწყვეტილებაში უსაფუძვლოდ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრს არ ჰქონდა ვალდებულება ბ----- გ-----ის განცხადების საფუძველზე ადმინისტრაციულ წარმოებაში მოწვია ნ-----ი, რადგან მის მიმართ საჯარო რეესტრში წარმოება უკვე დასრულებული იყო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 01 ივნისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

სააპელაციო პალატა გამოცხადებულ მხარეთა და მესამე პირთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ - გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება ნ-----ის სარჩელის უარყოფის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება - ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ბათილად იქნეს ცნობილი: ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლებთან ურთიერთობისა და საქმისწარმოების განყოფილების უფროსის ა-----ის მიერ 2-----2017წ. შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0----; ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 0-----2017 წლის N---ბრძანება; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.04.2017წ. N8-----07 გადაწყვეტილება და დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბ----- გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით (განცხადების რეგისტრაციის N8----- 18.11.2016 წ.).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილების ნაწილში, კერძოდ, იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 1-----ის განკარგულება, კანონიერ ძალაშია შესული, ვინაიდან ამ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით წარმოდგენილი ბ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.01.2018წ. განჩინებით დარჩა განუხილველი.

ნ-----ის სარჩელის უარყოფის ნაწილში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს შემდეგი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით:

ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის 1----- განკარგულებით უარი ეთქვა ნ-----ის განცხადებას (რეგისტრაციის N 8-----, 08/09/2016 წ. გადმოგზავნილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან) ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 434,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს ფლობდა გ-----ი სამსახური. აღნიშნული სამსახურის წარმომადგენელს ჰქონდა პრეტენზია მოქალაქის მიერ დაკავებული ქონების მიმართ, შესაბამისად, არსებობდა დასაბუთებული ვარაუდი, რომ აღნიშნული ქონება წარმოდგენდა დავის საგანს. „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით განმარტებული მოქალაქის თვითნებურად უნდა ჰქონდეს მიწის ნაკვეთი დაკავებული და თვითონ ააშენოს მასზე საცხოვრებელი სახლი ან შენობა-ნაგებობა. კონკრეტულ შემთხვევაში მოქალაქე შევიდა სხვის საკუთრებაში და გასწია ხარჯი არსებული შენობა-ნაგებობის კეთილმოწყობაზე (ტ 1. ს.ფ. 12-13).

ნოტარიულად დამოწმებული ს----- გ-----ვილისა და რ-----ის განცხადებით ირკვევა რომ ნ-----ი 1992 წლიდან თვითნებურად ფლობს და განაგებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით - 1 434,5 კვ.მ. და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს ონის რაიონის სოფელ გ----- (ტ - 1. ს.ფ. 25-26).

საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, რომელიც ასახავს ონის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ----- მდებარე ნ-----ის სარგებლობაში არსებულ 1 434,51 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, დატანილია ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა. ნახაზზე დართული აღწერილობის მიხედვით N1 შენობა-ნაგებობა არის საცხოვრებელი - ფართობით 122,4 კვ. მ; N2 - არასაცხოვრებელი - ფართობით 37,9 კვ.მ. (საძირკველი) (ტ-1. ს.ფ. 29-30: 37).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 0----2016 წ N4---- წერილით ნ-----ს ეცნობა, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, მის განცხადებაზე დართულ ნახაზზე დატანილ ტერიტორიაზე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით არ იყო რეგისტრირებული (ტ -1. ს.ფ. 38).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.04.2018 წ. წერილით ირკვევა, რომ 1 434,51 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი წარმოდგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო/ სახნავ მიწის ფართობს (ტ -1. ს.ფ. 39).

ბ----- გ-----ი თავის წერილში ონის რაიონის გამგებლისადმი (0----15წ) აღნიშნავს, რომ

სს “ს-----ას“ დაბა გ----- აქვს ბაზა, რომელიც ამ რაიონში სამუშაოების უქონლობის გამო გარკვეული პერიოდი უმოქმედოდ იყო. **ამჟამად კომპანიას სჭირდება** თავისი კუთვნილი ბაზა ამ რაიონში დიდი მოცულობის გ-----ი სამუშაოების ჩასატარებლად წერილის ავტორი ითხოვს სათანადო ზომების გატარებას მათი კუთვნილი ბაზის გამოსათავისუფლებლად (ტ-1. ს.ფ. 50).

06.04.2017 წ. მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ 1 435,00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა N01/2, N02 - მშენებარე ს/კ-ით 8----- (ნაკვეთის წინა N 8-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბ----- გ-----ის საკუთრებად; უფლების დამდგენი დოკუმენტი - მიწის საგადასახადო სია - N---, სარქივო ცნობა - N-----, დამოწმების თარიღი 0----2016წ. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივი (ტ - 2. ს.ფ. 10). საკადასტრო გეგმაზე დატანილია ორი ერთეული შენობა ნაგებობა (ტ - 2. ს. ფ. 12).

N8-----03 (24.11.2016) გადაწყვეტილებაში (ბ----- გ-----ს 18.11.2016 წ. განაცხადზე) მითითებულია, რომ ონის რაიონის სოფელ ღ----- საკადასტრო კოდით 8----- სისტემური წესით რეგისტრირებულია ბ---- გ-----ის (პირადი ნომერი არ ფიქსირდება) საკუთრება. საარქივო მასალებით პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემების არარსებობის გამო ვერ ხერხდება უძრავი ნივთის მესაკუთრის იდენტიფიცირება. შესაბამისად დასადგენია აღნიშნული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა დოკუმენტებში მითითებულ უძრავ ქონებასთან. ბ----- გ-----ს დაევალა დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა (ტ. 2. ს.ფ. 59).

დაუზუსტებული მონაცემებით (სისტემური რეგისტრაცია) 8----- კოდით 0.402 ჰა მიწაზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ბ---- გ-----ი, საფუძველი - მიწის გადამხდელთა N--- სია (ტ - 2. ს. ფ. 87). თანდართულ საკადასტრო რუკაზე მიწის ნაკვეთი თავისუფალია და მასზე შენობა-ნაგებობა არ არის დატანილი (ტ - 2. ს.ფ. 89).

საქართველოს ეროვნული არქივის 0----2016წ წერილით ირკვევა რომ 1999-2003 და 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში ბ----- ბ----- ძე გ-----ის კომლი არ ფიქსირდება (ტ - 2. ს.ფ. 105).

3----2016წ. წერილით (N3----) ონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტითა და ბ----- გ-----ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა (განაცხადის N8-----) (ტ-2. ს.ფ. 106).

მიწის გადამხდელთა სიაში ბ----- გ-----ი არ ფიქსირდება (ტ -2. ს.ფ. 107).

ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის N---(0----2017წ) ბრძანებით დადასტურდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით (მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი 8----- განაცხადის რეგისტრაციის N9-----, თარიღი - 2----01წ. სალაროს შემოსავლის ორდერი N51) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და შპს „მ-----“-ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აგეგმვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის მდებარეობის და საზღვრების იდენტურობა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 30 ივლისის N150 ბრძანებით დამტკიცებული „მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის ფორმის“ შესაბამისად (ტ-2. ს.ფ. 109).

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების NO----

ოქმით მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილმა პირმა ა-----მა დაათვალიერა ონის მუნიციპალიტეტში (ს-----) ბ----- გ-----ის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, განაცხადი N 9-----; 2-----01წ; სალაროს შემოსავლის ორდერი N51. დათვალიერება ჩატარდა 2-----2017 წ. 17:28 სთ-ზე. დათვალიერებაში მონაწილეობდნენ: გ----- გ-----ვილი, ნ-----ი, ნ-----ე. მათ დაადასტურეს მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და საზღვრები, შპს „მ-----“-ის მიერ 0-----2016 წ. შესრულებულ საკადასტრო ნახაზთან (ტ-2. ს.ფ. 112-113).

ბ----- გ-----ის სახელზე სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.04.2017წ. N8-----07 გადაწყვეტილებით.

მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის განმარტებით, უფლებამოსილი მოხელის მიერ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმი და მუნიციპალიტეტის გამგებლის N--- (0-----2017წ) ბრძანება კანონიერია და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს, თუმცა მისივე განმარტებით, მუნიციპალიტეტისათვის ცნობილი იყო, რომ იმ საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთს, რომლის დათვალიერების შედეგებიც ასახულია N0---- ოქმში, ფლობს და სარგებლობს ნ-----ი, რომელიც დათვალიერების დროს სახლში არ იმყოფებოდა, მისთვის არ უცნობებიათ ოქმის შედგენის შესახებ (იხ. სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი).

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს, რომ N0---- ოქმში მითითებულია მხოლოდ მიწის ნაკვეთის დათვალიერების შესახებ, მასში არ არის ასახული დათვალიერების კონკრეტული შედეგები, ამასთან არ არის მითითება მიწაზე მდებარე შენობა-ნაგებობზე, რაც ოქმის არასრულყოფილებას ადასტურებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლით, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. 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. „გ“ ქვეპუნქტით, სისტემური

რეგისტრაცია განმარტებულია როგორც საპილოტო პროექტის ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია პროაქტიულ საფუძველზე, 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 მართლზომიერი 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 დოკუმენტს“ 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.

მარეგისტრირებელი ორგანოსა და ბ----- გ-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, სადავო რეგისტრაციით (დაზუსტებული მონაცემებით) განხორციელდა სისტემური წესით N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 0.402 ჰა მიწის ნაკვეთის (მესაკუთრე - ბ----- გ-----ი, საფუძველი - მიწის გადამხდელთა N--- სია (ტ - 2. ს. ფ. 87)) მონაცემების დაზუსტება, რის შედეგადაც ბ----- გ-----ი გახდა 1 435,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის N01/2, N02 - მშენებარე მესაკუთრე (ს/კ-ით 8----- (ნაკვეთის წინა N 8-----)).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს 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.

საჯარო რეესტრის სამსახურის წარმომადგენლის განმარტებით, ბ----- გ-----ის განცხადებით სარეგისტრაციო ობიექტის იდენტიფიცირება, მხოლოდ სისტემური (დაუზუსტებელი) რეგისტრაციის მონაცემებით იყო შეუძლებელი, რის გამოც მარეგისტრირებელმა ორგანომ ადგილობრივი თვითმმართველობისგან მოითხოვა სარეგისტრაციო ობიექტის იდენტიფიკაციის დადასტურება.

ზემოთ მოხსენიებული კანონის 14.1 მუხლით, საპილოტო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი სამუშაოების დაწყების საფუძველია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მითითების საფუძველზე. 14.2.მუხლით, საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) ადასტურებენ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირები. 14.3 მუხლით, საჭიროების შემთხვევაში, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია საპილოტო პროექტის ფარგლებში დგინდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

14.7 მუხლით, ამ მუხლით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადგენის წესი არ მოქმედებს, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. 16.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, ახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა. 16.3 მუხლით, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ დადგენილი წესით ახორციელებს

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ ზემოთ მოხსენიებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე მინიჭებული უფლებამოსილება უნდა განხორციელდეს, ამ კანონითა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი დებულებების მოთხოვნების დაცვით, რაც გულისხმობს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სხაკ-ის 95-97-ე მუხლების (დაინტერესებული მხარის მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, საქმის გარემოებათა გამოკვლევა, მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციული წარმოებისას) მოთხოვნათა დაცვით გამოცემას, ხოლო რამდენად იყო უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის ოქმი N0---- სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით შედგენილი დოკუმენტი და რამდენად სრულყოფილად ასახავდა სარეგისტრაციო ობიექტის მონაცემებს, კონტროლი აღნიშნულზე ევალებოდა სარეგისტრაციო სამსახურს. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიუთითებს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობიდან წარდგენილი ოქმი და ბრძანება არ ქმნიდა უპირობოდ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს.

მხედველობაშია მისაღები ასევე საჯარო რეესტრში დამატებით წარდგენილი ერთ-ერთი სარეგისტრაციო დოკუმენტი - N31 სალაროს შემოსავლის ორდერი, რომლთა დაკავშირებითაც სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი იქნა ექსპერტიზის დასკვნა 0-----2017წ. N5----- დასკვნის თანახმად, ტექსტობრივი და ციფრობრივი ჩანაწერები განლაგებული სალაროს შემოსავლის ორდერზე N31, 1997 წლის 1-----ის თარიღით, ამავე სალაროს ორდერზე ტექსტობრივი ჩანაწერები „ს უფროსი ბ----- გ-----ი“ („სამშენებლო მასალები“) სიტყვების შემდეგ „გ-----ი“ და „შენობის ღირებულება“ შესრულებულია სხვადასხვა პირის მიერ. ტექსტობრივი და ციფრობრივი ჩანაწერები გარდა ჩანაწერებისა „ს უფროსი ბ----- გ-----ი“ („სამშენებლო მასალები“) სალაროს შემოსავლის ორდერზე N31, 1997 წლის 1-----ის თარიღით, შესრულებულია არა ბ----- გ-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. ტექსტობრივი ჩანაწერები „ს უფროსი ბ----- გ-----ი“ („სამშენებლო მასალები“) განლაგებული სალაროს შემოსავლის ორდერზე N31, 1997 წლის 1-----ის თარიღით სიტყვების შემდეგ „გ-----ი“ და „შენობის ღირებულება“ შესრულებულია არა ბ----- გ-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. გამოსაკვლევად წარმოდგენილ N31 სალაროს შემოსავლის ორდერზე არსებული ჩანაწერი „ბ----- გ-----ი“, ასო „ს“ სიტყვაში „უბანის“, ჩანაწერი („სამშენებლო მასალები“) ჩაწერილია შემდგომში (იხ. ექსპერტიზის დასკვნა).

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა უზრუნველყოფს ბ----- გ-----ის N8----- 18.11.2016 წ. სარეგისტრაციო განაცხადზე სარეგისტრაციო მოქმედებების განხორციელება და სარეგისტრაციო ობიექტის დაზუსტება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „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 N153 ბრძანების, ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

საპროცესო ხარჯები

აპელანტი ნ-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე; ონის მუნიციპალიტეტის მერიას და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით 150 ლარის გადახდა თანაბარწილად, - თითოეულს 75-75 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1 მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. 46.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან თავისუფლებიან მხარეები, რომლებიც დადგენილი წესით რეგისტრირებული არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იღებენ საარსებო შემწეობას, რაც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლით, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე, მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება ნ-----ის სარჩელის უარყოფის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ბათილად იქნეს ცნობილი:
 - ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლებთან ურთიერთობისა და საქმისწარმოების განყოფილების უფროსის ა-----ის მიერ 2----2017წ. შედგენილი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0----
 - ონის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 0-----2017 წლის N--- ბრძანება;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.04.2017წ. N8-----07 გადაწყვეტილება და დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბ----- გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით (განცხადების რეგისტრაციის N8----- 18.11.2016 წ.).

5. აპელანტი ნ-----ი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე;
6. დაეკისროს ონის მუნიციპალიტეტის მერიას და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით 150 ლარის გადახდა თანაბარწილად, - თითოეულს 75-75 ლარის ოდენობით;
7. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე