



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

12 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ლ---ნ მურუსიძე
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი (მესამე პირი) - ქ----- ც-----ი
წარმომადგენელი - ი-----ი კ-----ე

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ქ----- ბ-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მ-----ის რაიონული სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 თებერვლის
გადაწყვეტილება

1. სააპელაციო საჩივრის ავტორთა მოთხოვნა

1.1. მ-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიის 2018 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მ-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018
წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ----- ბ-----ის სარჩელი
დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად
იქნა ცნობილი 2017 წლის 06 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება ქ-----

ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მ-----ა, ზ-----ი, ყ-----ს ქუჩა N9-ში ს/კ.7-----. მდებარე უძრავ ქონებაზე და მოპასუხეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველად დადებული დოკუმენტების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად დაევალა გამოსცეს კანონის ნორმების შესაბამისად დასაბუთებული ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონით დადგენილ ვადაში. მოპასუხეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტროს ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე - ქ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. მ-----ის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1995 წლის 05 ივლისის N5-- გადაწყვეტილებით ქ----- ბ-----ის მამას ი----ბ ბ-----ეს ზ-----ის ტერიტორიაზე გამოეყო 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. 1978 წლის 13 დეკემბერს ი----ბ ბ-----ემ საკუთრება მდებარე: მ-----ა, ზ-----ი ყ-----ს ქუჩა N9-ში ფაქტიური ფართობი 1184 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 46,88 კვ.მ. დამხმარე ფართი 90,55 კვ.მ. $\frac{1}{2}$ წილი აჩუქა თავის ქალიშვილს ქ----- ბ-----ეს, ხოლო $\frac{1}{2}$ წილი თავის ვაჟს ა.წ. გარდაცვლილ ა-----ე ბ-----ეს. აღნიშნული სათანადო წესით აღრიცხულ იქნა ტექნიურის მონაცემებში.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

მ-----ის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1995 წლის 05 ივლისის N5-- გადაწყვეტილება. 1978 წლის 13 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულება. ა-----ე ბ-----ის გარდაცვალების მოწმობა და ტექნიურის ცნობა დახასიათება.

2.2.2. 2017 წლის 06 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავისი N8----- გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა ქ----- ც-----ის განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოახდინა მ-----ა, ზ-----ი, ყ-----ს ქუჩა N9-ში მდებარე უძრავ ნივთზე და აღირიცხა ის ქ----- ც-----ის სახელზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა N1----- დამოწმების თარიღი 24/06/2014. ხელწერილი დამოწმების თარიღი 09/07/1968 წელი. გადაწყვეტილება საქმე (Nბს-135-133(კ-17) დამოწმების თარიღი 20/06/2017 წელი, საქართველოს უზენაესი სასამართლო და სამკვიდრო მოწმობა N1----- დამოწმების თარიღი 25.05.2011 წელი.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

2017 წლის 06 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო N8----- გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება, სამკვიდრო მოწმობა N1-----;

2.2.3. 1968 წლის 09 ივლისს ი----ბ ბ-----ესა და ლ---ნ ც-----ს შორის შედგა ხელწერილი, რომლის თანახმადაც ი----ბ ბ-----ემ ვერ შეძლო ლ---ნ ც----- ისთვის დაებრუნებინა 5000 მანეთი, აღნიშნული ვალის დაფარვის მიზნით ი----ბ ბ-----ემ ლ---ნ ც-----ის გადასცა საკუთარი სახლი თავისი ბაღით მდებარე - დაბა ზ-----ში, ყ-----ს ქუჩაზე.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

იხ. ხელწერილი.

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად 1969 წლის 17 მარტის სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე დაბა ზ-----ში ყ-----ს ქუჩა N9-ში მდებარე 1184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობები აღირიცხა ი----ბ ბ-----ის სახელზე, რომელმაც 1978 წლის 13 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით აღნიშნული ქონება აჩუქა შვილებს ქ----- ბ-----ეს და ა-----ე ბ-----ეს. ამავე ცნობა-დახასიათების თანახმად, საქმეზე ფიქსირდება ჩანაწერი - „გაუქმებულია 2001 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით საქმე N2----“. აღნიშნული გადაწყვეტილება წარმოდგენილი არ არის.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

იხ. ცნობა დახასიათება.

2.2.5. მ-----ის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით (საქმე N2----) დაკმაყოფილდა ა-----ლ ც-----ის და მ-----ამ ც-----ის სარჩელი, 1968 წლის 09 ივლისს ლ---ნ ც-----სა და ი----ბ ბ-----ეს შორის დადებული გარიგება დაბა ზ-----ში, ყ-----ს ქუჩა N9-ში მდებარე მშენებარე სახლის ყიდვა-გაყიდვის შესახებ ცნობილი იქნა კანონიერად და ბათილად იქნა ცნობილი 1978 წლის 13 დეკემბრის ნაჩუქრობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ი----ბ ბ-----ემ ზემოაღნიშნული სახლი აჩუქა თავის შვილებს ქ----- და ა-----ე ბ-----ებს.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

იხ. მ-----ის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (საქმე N2----).

2.2.6. 2011 წლის 25 მაისს ნოტარიუსმა ლელა ონიანმა გასცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც 2009 წელს გარდაცვლილი ლ---ნ ც-----ის

მემკვიდრეა ა-----ლ ც-----ი, რომელმაც მიიღო სამკვიდრო.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

იხ. სამკვიდრო მოწმობა.

2.2.7. 2014 წლის 21 ივნისს ნოტარიუსმა თ-----ა გ-----მა გასცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც 2013 წლის 06 დეკემბერს გარდაცვლილი ა-----ლ ც-----ის კანონისმიერი მემკვიდრეა ქ----- ც-----ი, რომელმაც მიიღო სამკვიდრო.

მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობა სასამართლო:

იხ. სამკვიდრო მოწმობა.

2.3. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.3.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული

ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებენ სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

2.4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.4.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

2.4.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. სასამართლომ ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძველზე განმარტა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

2.4.3. განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების მასალები მიხედვით დადგენილია შემდეგი: 2017 წლის 28 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგისტრაციის სამსახურს (შემდგომ სარეგისტრაციო სამსახური) N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქ----- ც-----ის წარმომადგენელმა

ი-----ი კ-----ემ და მოითხოვა ქ----- ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მ-----ის მუნიციპალიტეტში, ზ-----ში, ყ-----ს ქუჩა N9-ში მდებარე 1184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება Nბს-135-133(კ-17). 2017 წლის 04 ივლისს დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებაში დამატებით წარადგინა ი----ბ ბ-----ის 1968 წლის 09 ივლისის ხელწერილი, მ-----ის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება, ნოტარიუს თ-----ა გ-----ის 2014 წლის 21 ივნისის გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N1-----), მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და რწმუნებულება. 2017 წლის 04 ივლისს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად დადგენილ უნდა ყოფილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. დაინტერესებულ პირს, ასევე, განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 04 ივლისის N2----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან და სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. დაინტერესებულ პირს, აგრეთვე, ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება, ასევე, შესაძლებელი იქნებოდა ორი მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით. ასევე, სამი არამომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობის საფუძველზე. 2017 წლის 19 ივლისს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----05 გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2017 წლის 04 ივლისის N2----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. 2017 წლის 27 ივლისს სარეგისტრაციო სამსახურში მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის გამგებლის №0----- წერილით გადაგზავნილ იქნა ს-----ოს ადმინისტრაციულ ერთეულში მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის გელა უნდილაშვილის 2017 წლის 20 ივლისის მოხსენებითი ბარათი. 2017 წლის 06 აგვისტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა

სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ქ----- ც-----ის წარმომადგენლის მიერ წარდგენილი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 20 ივნისის Nბს-135-133(კ-17) გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ქ----- ც-----ის საკასაციო საჩივარი. უზენაესმა სასამართლომ სამოტივაციო ნაწილში განმარტა, რომ ქ----- ც-----ის სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება უნდა მიღებულიყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ საფუძველზე. ამასთან, სასამართლომ უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიიჩნია 1968 წლის 09 ივლისის ი----ბ ბ-----ის ხელწერილი, რომლითაც ი----ბ ბ-----ემ აღიარა ა-----ლ გიორგის ძე ც-----ის წინაშე ვალი და მისი გადაუხდელობის გამო გადასცა საკუთარი საცხოვრებელი სახლი თავისი ბაღით, მდებარე ზ-----ში, ყ-----ს ქუჩაზე. ამასთან, ქ----- ც-----ის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი მ-----ის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა-----ლ და მ-----ა ც-----ების სარჩელი ა-----ე და ქ-----ბ-----ეების მიმართ, ყიდვა-გაყიდვის გარიგების კანონიერად ცნობისა და ნაჩუქრობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ. ხოლო უზენაესმა

სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ აღნიშნული დაუსწრებელი გადაწყვეტილების ხანდაზმულობის ვადის დინება შეწყდა, როდესაც ქ----- ც-----მა გადაწყვეტილების აღსასრულებლად 2011 წლის 14 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, შესაბამისად გადაწყვეტილების აღსასრულებლად დადგენილი ვადის დინება შეწყდა და შემდგომ ხანდაზმულობის ვადის ათვლა დაიწყო თავიდან. ქ----- ც-----ის მიერ წარმოდგენილი ნოტარიუს თ-----ა გ-----ის მიერ 2014 წლის 21 ივნისს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის N1-----) კი ირკვევა, რომ ქ----- ც-----ი წარმოადგენს ა-----ლ ც-----ის პირველი რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს, რომელმაც მიიღო სამკვიდრო ქონება (აქტივები და პასივები) სრულად. ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ N8----- სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენისას არ იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი, ამიტომ მოპასუხე მხარემ მიიჩნია რომ კანონიერად იქნა მიღებული რეგისტრაციის შესახებ N8----- (06.08.2017) გადაწყვეტილება.

საქმეზე დადგენილი **3.2-ე** ფაქტობრივი გარემოებს სამართლებრივი შეფასებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო აქტი ვერ მიიჩნევა კანონიერად იმ პირობებში, როდესაც სადავო მიწის ნაკვეთზე მესამე პირის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კერძოდ, სამკვიდრო მოწმობა N1----- დამოწმების თარიღი 24/06/2014 ხელწერილი დამოწმების თარიღი 09/07/1968 წელი. გადაწყვეტილება საქმე (Nბს-135-133(კ-17) დამოწმების თარიღი 20/06/2017 წელი, საქართველოს უზენაესი სასამართლო და სამკვიდრო მოწმობა N1----- დამოწმების თარიღი 25.05.2011 წელი. იძლეოდა თუ არა სამართლებრივ საფუძველს იმისათვის, რომ საჯარო რეესტრის მიერ სადავო აქტი და აღერიცხა სადავო უძრავი ქონება მესამე პირის სახელზე. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისწორის პრეზუმფცია, მიუხედავად იმისა, რომ ის მოქმედებს კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ, მოცემულ შემთხვევაში, ვერ იქნება კანონიერების და ხელშეუხებლობის გარანტი.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უძრავი ქონება აღირიცხა ტექ-ბიუროში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების თანახმად, 1969 წლის 17 მარტის სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე დაბა ზ--ში, ყ-----ს ქუჩა N9-ში მდებარე 1184 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობები აღირიცხა ი----ბ ბ-----ის სახელზე, რომელმაც 1978 წლის 13 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით აღნიშნული ქონება აჩუქა შვილებს ქ----- ბ-----ეს და ა-----ე ბ-----ეს. ამავე ცნობა-დახასიათების თანახმად, საქმეზე ფიქსირდება ჩანაწერი - „გაუქმებულია 2001 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით საქმე N2----“. აღნიშნული გადაწყვეტილება წარმოდგენილი არ არის. მოცემულ შემთხვევაში, აშკარაა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლ---ს, ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხელთ ჰქონდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. იმ პირობებში, როდესაც არსებობს ტექ-ბიუროში დაცული სადავო უძრავ ქონებაზე სააღრიცხვო მასალა ი----ბ ბ-----ის სახელზე და სადავო უძრავ ქონებაზე ცნობა-დახასიათება, რომლის მიხედვითაც ი----ბ ბ-----ემ საკუთრება მდებარე მ-----ა, ზ-----ი, ყ-----ს ქუჩა N9-ში ფაქტიური ფართობი 1184 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი 46,88 კვ.მ. დამხმარე ფართი 90,55 კვ.მ. 1/2 წილი აჩუქა თავის ქალიშვილს ქ----- ბ-----ეს, ხოლო 1/2 წილი თავის ვაჟს ა.წ. გარდაცვლილ ა-----ე ბ-----ეს. ამდენად, სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ, რამეთუ ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები („სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, თანახმად საჯარო და ხელმისაწვდომია,) არამედ უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტების, მათ შორის ტექ-ბიუროში დაცული ცნობა-დახასიათებიდან მიღებული ინფორმაციის შესწავლით, თუმცა მის მიმართ ამ სახის ვალდებულება უგულებელყოფილი იქნა. მოპასუხე მხარის აპელირება იმის თაობაზე, რომ მ-----ის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით (საქმე N2----) მოსარჩელემ დაკარგა საკუთრების უფლება და ამის გამო არ იქნა მოწვეული საქმეში

დაინტერესებულ პირად სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული, რამეთუ საქმეში წარმოდენილი ცნობა-დახასიათების მიხედვით კვლავაც მესაკუთრედ ფიქსირდება მოსარჩელე $\frac{1}{2}$ წილზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ ჩათვალა, რომ გამოცემული სადავო აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2.4.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ კანონმდებლობა ადმინისტრაციულ ორგანოს უდგენს სპეციალურ მოთხოვნებს, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულებაა იხელმძღვანელოს თანასწორობის, პროპორციულობის პრინციპით, არ უნდა ხელყოს დაინტერესებული მხარის მიერ საკუთარი მოსაზრების წარდგენის უფლება და ა.შ. ამასთან, ადმინისტრაციული გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 თავში მითითებულ ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებებს. რაც შეეხება მოპასუხის მოსაზრებას იმის თაობაზე რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აღნიშნული არ გაიზიარა სასამართლომ შემდეგ გარემოებათა გამო: სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს კანონმდებლობა დეტალურად აწესრიგებს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობებს. კერძოდ: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით მართლზომიერ 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, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე

თვითნებურად დაკავებული მიწა. ამავე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ მეორე მუხლის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად ბ) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებადის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; ხოლო საქართველოს კანონის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ მე-17 მუხლის თანახმად, დადგენილია შემდეგი 1. ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე. 2. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი; ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს; გ) მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი; დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; ე) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე – თუ არ დგინდება სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) მიწების განაწილების სიის დამტკიცების ფაქტი.

ზემოთ დასახელებული საკანონმდებლო ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სათანადო წესით არ იქნა გამოკვლეული სრულყოფილად გარემოება იმის თაობაზე, რომ მესამე პირის ქ----- ც-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტები წარმოშობდა თუ არა უძრავ ქონებაზე მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლებას. მართალია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, მაგრამ სასამართლომ დამტებით განმატა შემდეგი: უფლება არის რაიმე მოქმედების, რაიმეს კეთების, განხორციელების შესაძლებლობა. უფლებები განსაზღვრული და განმტკიცებულია სახელმწიფო კანონითა და საზოგადოებრივ ურთიერთობაში დამკვიდრებული მორალით. სამართლებრივი თვალსაზრისით, უფლებების არსებობა გულისხმობს, რომ ვიღაცას ამ უფლებების შესაბამისი ვალდებულება აკისრია. მეორე მხარე ვალდებულია შეასრულოს გარკვეული ქმედება იმისთვის, რომ უფლება იქნეს დაცული და განხორციელებული. გქონდეს მოთხოვნის უფლება გულისხმობს რომ, სხვას ან სხვებს შენს მიმართ შესაბამისი ვალდებულება აქვთ. მოთხოვნის უფლება აუცილებლად მიმართულია ერთი პირისა თუ პირების მიმართ, რომლებიც უფლების მფლობელის მიმართ შესატყვისი ვალდებულებით არიან დაკავშირებული. „მოთხოვნის უფლების“ შინაარსი მნიშვნელოვნად შეიძლება განსხვავდებოდეს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში. ის გარემოება, რომ მესამე პირს სადავო უძრავი ქონების თაობაზე ჰქონდა რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება არ წარმოშობს უპირობო საფუძველს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია შემდეგ გარემოებაზე - სადავო აქტში უფლების დამდგენ დოკუმენტად სხვა დოკუმენტებთან ერთად მითითებულია ხელწერილი დამოწმების თარიღი 09/07/1968 წელი, რომლის მიხედვითაც 1968 წლის 09 ივლისს ი----ბ ბ-----ესა და ლ---ნ ც-----ს შორის შედგა ხელწერილი, რომლის თანახმადაც ი----ბ ბ-----ემ ვერ შეძლო ლ---ნ ც-----ისთვის დაებრუნებინა 5000 მანეთი, აღნიშნული ვალის დაფარვის მიზნით ი----ბ ბ-----ემ ლ---ნ ც-----ის გადასცა საკუთარი სახლი თავისი ბაღით მდებარე დაბა ზ-----ში ყ-----ს ქუჩაზე. თუ გავითვალისწინებთ მოპასუხე მხარის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული ხელწერილი მიჩნეული არის მ-----ის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით (საქმე N2----) როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება შესაბამისად სადავო აქტში უფლების დამდგენ დოკუმენტად რატომ არ იქნა ასევე მითითებული გადაწყვეტილება, მით უფრო იმ ვითარებაში, როდესაც საქართველოს უზენაეს სასამართლოს 2017 წლის 20 ივნისის Nბს-135-133(კ-17) განჩინებაში მსჯელობა ჰქონდა არა რეგისტრაციის არამედ მ-----ის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 23 ივლისის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების (საქმე N2----) ხანდაზმულობის კანონიერებაზე.

2.4.5. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება

აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების ხელყოფა ასევე უნდა პასუხობდეს კანონის გასაგების ფორმით არსებობის (ანუ) კანონიერების პრინციპს. კანონით გასაგები ფორმით არსებობის პრინციპი მოითხოვს ეროვნული კანონმდებლობის სათანადო გასაგები და საკმ---სად ზუსტი დებულებების არსებობას და შესრულებას. ეს დებულებები უნდა აკმაყოფილებდეს სამართლის ცნების არსებით მოთხოვნებს ანუ ფორმულირება - კანონით დადგენილი პირობების შესაბამისად - არ არის შეზღუდული მხოლოდ შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობით. კონვენცია მოითხოვს იმის უზრუნველყოფას, რომ თვით შიდასახელმწიფოებრივი სამართალი შეესაბამებოდეს სამართლის არსებით მოთხოვნებს ეს მოიცავს სამართლიან და სათანადო პროცესს. კერძოდ, მოცემული ზომა მიღებული და გატარებული უნდა იქნეს შესაბამისი ხელისუფლების ორგანოების მიერ და არ უნდა იყოს თვითნებური. (ვინტერვერპი ნიდერლანდების წინააღმდეგ, (Winterwerp v.the Netherlands A33 (1979)). საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

2.4.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია

ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

2.4.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანხმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

2.4.8. სასამართლომ ჩათვალა - იმისთვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლ---, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება და ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისთვის, რომ, თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებისას დაინტერესებული პირის მონაწილეობა და შესამაბისად მხარის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მიეკუთვნებოდა თუ არა უძრავ ქონებაზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებს. ტექნიკურად დაცული იმ პირველადი დოკუმენტაციის სრულყოფილი გამოკვლ-- და სწორი სამართლებრივი შეფასება.

2.4.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან

გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

2.4.10. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა სწორედ ასეთ შემთხვევას ეხება, რა დროსაც საკასაციო სასამართლომ გააბათილა სადავო აქტები და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რამდენადაც სწორედ ფაქტობრივი ვითარების სათანადოდ გამოკვლევის შედეგადაა შესაძლებელი უპირატესი სამართლებრივი უფლების მქონე სუბიექტის დადგენა.

სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 3 მაისის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ №134 ბრძანების, მე-3 თავი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურას. ამავე ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ქვედანაყოფების, მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული სამსახურების მეშვეობით. ამავე ბრძანების მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფები და მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებია: ა) ადმინისტრაციული უზრუნველყოფისა და საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახური, რომელშიც შედის: ა.ა) ადმინისტრაციის განყოფილება; ა.ბ) საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილება; ა.გ) საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის

განყოფილება; ა.დ) კანცელარია (განყოფილება); ბ) ადამიანური რესურსების მართვის სამსახური; გ) შიდა კონტროლის სამსახური; დ) იურიდიული დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: დ.ა) ადმინისტრაციული წარმოების სამსახური; დ.ბ) სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახური; დ.გ) სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახური; ე) ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ე.ა) ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური; ე.ბ) რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახური, რომელსაც ექვემდებარება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ტერიტორიული სამსახურები; ვ) მეწარმეთა და იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ვ.ა) ბიზნესის რეგისტრაციის სამსახური; ვ.ბ) მოქალაქეთა პოლიტიკური გაერთიანებების რეგისტრაციის სამსახური; ზ) შეზღუდვებისა და უფლებების რეგისტრაციის სამსახური; თ) სამისამართო სამსახური; ი) საინფორმაციო სამსახური, რომელშიც შედის: ი.ა) საინფორმაციო სერვისების განყოფილება; ი.ბ) ამონაწერის მომზადების განყოფილება; ი.გ) ცნობა-დახასიათების მომზადების განყოფილება; ი.დ) საარქივო ინფორმაციის განყოფილება; ი.ე) საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილება; კ) მონაცემთა დამუშავებისა და განახლების სამსახური; ლ) გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ლ.ა) გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახური; ლ.ბ) სივრცითი ინფორმაციის სამსახური; ლ.გ) კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახური; მ) არქივის სამსახური; ნ) სკანირების სამსახური; ო) ინფორმაციული ტექნოლოგიების დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ო.ა) პროგრამული უზრუნველყოფის განვითარების სამსახური; ო.ბ) ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების სამსახური; ო.გ) მონაცემთა დამუშავებისა და სტატისტიკის სამსახური; ო.დ) მომხმარებელთა მხარდაჭერის სამსახური; პ) მომსახურების ხარისხის განვითარების სამსახური, რომელშიც შედის: პ.ა) ავტორიზებულ პირებთან ურთიერთობის განყოფილება; პ.ბ) პროდუქტების განვითარებისა და გაყიდვების განყოფილება; ჟ) პროექტების მართვის სამსახური; რ) საფინანსო-ეკონომიკური სამსახური; ს) სამეურნეო სამსახური; ტ) შესყიდვების სამსახური. 2. სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურებია: ა) აჭარის რეგიონული ოფისი; ბ) გურიის რეგიონული ოფისი; გ) იმერეთის რეგიონული ოფისი; დ) კახეთის რეგიონული ოფისი; ე) სამეგრელოს რეგიონული ოფისი; ვ) სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი; ზ) ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი; თ) შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი; ი) აბაშის ფილიალი; კ) ადიგენის ფილიალი; ლ) ამბროლაურის ფილიალი; მ) ასპინძის ფილიალი; ნ) ახალგორის ფილიალი; ო) ახალქალაქის ფილიალი; პ) ახმეტის ფილიალი; ჟ) ბაღდათის ფილიალი; რ) ბოლნისის ფილიალი; ს) ბორჯომის ფილიალი; ტ) გაგრის ფილიალი; უ) გალის ფილიალი; ფ) გარდაბნის ფილიალი; ქ) გუდაუთის ფილიალი; ღ) გულრიფშის ფილიალი; ყ) დედოფლისწყაროს ფილიალი; შ) დმანისის ფილიალი; ჩ) დუშეთის ფილიალი; ც) ერედვის ფილიალი; ძ) ვანის ფილიალი; წ) ზესტაფონის ფილიალი; ჭ) თეთრიწყაროს ფილიალი; ხ) თერჯოლის ფილიალი; ჯ)კასპის

ფილიალი; ჰ) ლაგოდეხის ფილიალი; ჰ1) ლანჩხუთის ფილიალი; ჰ 2) ლენტეხის ფილიალი; ჰ 3) მარტვილის ფილიალი; ჰ 4) მ-----ის ფილიალი; ჰ 5) ნინოწმინდის ფილიალი; ჰ 6) ონის ფილიალი; ჰ 7) ოჩამჩირის ფილიალი; ჰ 8) საგარეჯოს ფილიალი; ჰ 9) სამტრედიის ფილიალი; ჰ 10) საჩხერის ფილიალი; ჰ 11) სენაკის ფილიალი; ჰ 12) სოხუმის ფილიალი; ჰ 13) ტყიბულის ფილიალი; ჰ 14) ქარელის ფილიალი; ჰ 15) ქედის ფილიალი; ჰ 16) ქობულეთის ფილიალი; ჰ 17) ქუთაის ფილიალი; ჰ 18) შუახევის ფილიალი; ჰ 19) ჩოხატაურის ფილიალი; ჰ 20) ჩხოროწყუს ფილიალი; ჰ 21) ცაგერის ფილიალი; ჰ 22) ცხინვალის ფილიალი; ჰ 23) წალენჯიხის ფილიალი; ჰ 24) წალკის ფილიალი; ჰ 25) წნორის ფილიალი; ჰ 26) წყალტუბოს ფილიალი; ჰ 27) ჭიათურის ფილიალი; ჰ 28) ხარაგაულის ფილიალი; ჰ 29) ხაშურის ფილიალი; ჰ 30) ხელვაჩაურის ფილიალი; ჰ 31) ხობის ფილიალი; ჰ 32) ხონის ფილიალი; ჰ 33) ხულოს ფილიალი; ჰ 34) ჯავის ფილიალი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებანი კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და ის მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2017 წლის 06 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება ქ----- ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მ-----ა, ზ-----ი, ყ-----ს ქუჩა N9-ში ს/კ.7-----. მდებარე უძრავ ქონებაზე და მოპასუხეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გათვალისწინებით, კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველად დადებული დოკუმენტების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად დაევალა გამოსცეს კანონის ნორმების შესაბამისად დასაბუთებული ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონით დადგენილ ვადაში.

3. სააპელაციო საჩივრების სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რასაც მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა. ამასთან, გადაწყვეტილება არ არის საკმ-----სად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

აქვე პალატა განმარტავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად. გარდა ამისა, დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლების ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო

პალატაც.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

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

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

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები.

პალატა განმარტავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტს, რომლის 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.

ამავე კანონის 8.1-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა

ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

პალატას საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე,

მართებულად მიაჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილება კანონის მოთხოვნათა დარღვევითაა მიღებული და ის მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს.

ამასთან, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსაზრებებს და განმარტავს, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის მიღებისას, ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული და მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები.

პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების

სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამოწმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას. ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

საგულისხმოა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4-ე მუხლის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მაშინ, როცა კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს, რის გამოც სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას შეიტყუას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები წარმოადგენს იმ არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებს, რომელიც ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში უნდა გამოიკვლიოს და შეაფასოს.

ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სადავო შემთხვევაში, ადგილი აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, ვინაიდან გასაჩივრებული აქტი არ აკმაყოფილებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების, როგორც ფორმალურ, ასევე მატერიალურ კრიტერიუმებს. ამდენად, პალატის დასკვნით, მ-----ის რაიონული სასამართლოს მიერ სწორი გადაწყვეტილებაა მიღებული.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რისი გათვალისწინებითაც, სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტთა მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა

1. ქ----- ც-----ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს მ-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

ლ---ნ მურუსიძე