



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

04 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქუთაისი

ქალაქი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი – თ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები):

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის ფილიალი

წარმომადგენელი – გ-----იძე

2. ნ-----ი

წარმომადგენელი – ნ-----ძე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2017 წლის 22 აგვისტოს, თ-----მა სარჩელით მიმართა ცაგერის რაიონულ სასამართლოს ნ-----ისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 10 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა (იხ. ს.ფ.

1-14);

სარჩელის მიხედვით, ცხოვრობს ცაგერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ზ-----
მამაპაპისეულ სახლში. საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი ოდითგანვე
ეკუთვნოდათ მის ოჯახს, მამამისსა და მის ძმას. ოჯახის გაყოფის შემდეგ მისი ძმა ნ-----
-----ი აღირიცხა ცალკე კომლად, ხოლო თავად და მისი დედა დ-----ი -
ცალკე კომლად. 2014 წელს ნ-----მა შეცდომაში შეიყვანა საჯარო რეესტრის
შესაბამისი სამსახური და საკუთრებაში დაირეგისტრირა ორივე კომლის ქონება
საარქივო ცნობის და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რასაც უკანონოდ
მიიჩნევს.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის სარეგისტრაციო
სამსახურის წარმომადგენელმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ
გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის შესაბამისად იყო
გამოცემული და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხე ნ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ნ-----
-----მა უძრავი ქონების დარეგისტრირება მოახდინა კანონის მოთხოვნათა
სრული დაცვით, შესაბამისად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სარჩელის
დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით თ-----
-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (იხ. ს.ფ. 168-176).

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახურს
განცხადებით მიმართა ნ-----მა და მოითხოვა საკუთრების უფლების
რეგისტრაცია ცაგერის რაიონის სოფელ ზ----- მდებარე 2218,00 კვ.მ. სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. უფლების დამადასტურებელ
დოკუმენტებად წარადგინა საარქივო ცნობა საკომლო ჩანაწერების შესახებ N-----
-- დამოწმების თარიღი 03.10.2014წ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
მიღება-ჩაბარების აქტი N---;

2.1.2. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, ცაგერის რაიონის სოფელ ზ-----
მდებარე 2218,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი
საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე;

2.1.3. ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილებით, ნ-----
-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოცემულ საქმეზე სასარჩელო მოთხოვნას
წარმოადგენდა საკუთრების ხელშეშლის აღკვეთა უძრავ ქონებაზე (2218, 00 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთზე მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით), საცხოვრებელი
ფართიდან გამოსახლება;

2.1.4. ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 08 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ-----
-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. აღიკვეთა მოპასუხე თ-----გან ნ-----

-----ისათვის როგორც მესაკუთრისათვის საკუთრებით სარგებლობის ხელშეშლა;

2.1.5. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ-----ის სახელზე კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით იყო აღრიცხული ცაგერის რაიონის სოფელ ზ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2218,00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით, ხოლო მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსათვის არ წარუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას დაედებოდა საფუძვლად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს

კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილია, რომ განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-2 ნაწილი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობას უკავშირებს მხოლოდ ისეთ პროცედურულ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მსჯელობით, განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდებოდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას კანონმდებლობის აღნიშნული მოთხოვნების უგულებელყოფის ფაქტი. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრმა ნ-----ის სახელზე კანონმდებლობის მოთხოვნა დაცვით აღირიცხა უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით, ხოლო მოსარჩელე მხარეს სასამართლოსთვის არ წარუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას დაედებოდა საფუძვლად. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით განსაზღვრული, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ და არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივარი წარადგინა თ-----მა, რომლითაც გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, შემდეგი საფუძვლებით:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არასაკმარისადაა დასაბუთებული, ასევე თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება. სადავო გადაწყვეტილება სასამართლოს მიერ არ არის დასაბუთებული იურიდიულად;

3.1.2. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ საქმე ასევე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, კერძოდ; სასამართლომ ისე

დააკმაყოფილა მოწინააღმდეგე მხარის შუამდგომლობა საქმის განხილვის გადადების შესახებ, რომ არ მოისმინა მისი პოზიცია აღნიშნულთან დაკავშირებით. სასამართლოში სარჩელი შეტანილი იყო 2017 წლის აგვისტოში, ხოლო პირველი სასამართლო სხდომა ჩაინიშნა და ჩატარდა 2017 წლის 06 დეკემბერს. პირველივე სხდომაზე გადაიდო საქმის განხილვა, რაც წარმოადგენდა სასამართლო პროცესის უსაფუძვლო გაჭიანურებას და ასე უსაფუძვლოდ კიდევ რამდენჯერმე იქნა გადადებული საქმის განხილვა.

3.1.3. სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა კანონის ნორმები, საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, არ შეისწავლა და შეაფასა სათანადოდ საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებები, კერძოდ; აპელანტის განმარტებით სასამართლოს გადაწყვეტილების 3.1.7. პუნქტში სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნ-----ის სახელზე კანონმდებლობის მოთხოვნა დაცვით არის აღრიცხული ცაგერის რაიონის სოფელ ზ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2218,00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით, ხოლო მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რაც საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას ბათილად ცნობას დაედებოდა საფუძვლად. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არ გაითვალისწინა სარჩელზე თანდართული საარქივო ცნობა A-----, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ცაგერის რაიონის ლუხვანოს საკრებულოს სოფელ ზ-----ას 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია დ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხება ასევე თ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1960 წელს, საერთო სარგებლობის ფართობი 90 კვ.მ. და მიწის ნაკვეთის ფართობი 1,25 ჰა. აღნიშნული დოკუმენტი წარმოადგენს ისეთივე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, როგორიც წარდგენილი ჰქონდა მოპასუხე ნ-----ს;

3.1.4. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ასევე მხედველობაში არ მიიღო მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, სადაც მიწის მესაკუთრედ აღნიშნულია დ-----ის ოჯახი, ხოლო ამავდროულად ნ-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებლად საკმარისად ჩათვალა საარქივო ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ, სადაც არ იყო მითითებული ინფორმაცია კომლის ქონების შესახებ და მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი;

3.1.5. აპელანტის განმარტებით, ნ-----ს ჰქონდა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი, მაგრამ ის არ იყო ერთადერთი, ვისაც ჰქონდა საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე. საკუთრების უფლება და ამ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები ასევე ჰქონდა დ-----ის კომლს, ხოლო მისი კომლიდან ამ დროისათვის იგი წარმოადგენს კომლის ერთადერთ წევრს. მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ვერ განხორციელდება ისე, თუ არ გაუქმდება საჯარო რეესტრის 2014 წლის ჩანაწერი ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

3.2. სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით მხარის პოზიცია:

ნ-----მა მხარი არ დაუჭირა სააპელაციო მოთხოვნას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება მოითხოვა. სააპელაციო საჩივარს ასევე არ დაეთანხმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება თ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით N----- --) ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის ფილიალს უნდა დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენ ვადაში გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უძრავ ქონებაზე ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით; დანარჩენ ნაწილში თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას - გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. შესაბამისად სააპელაციო პალატა უფლებამოსილია, საქმის პირველი

ინსტანციისათვის დაბრუნების გარეშე, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების 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 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.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონის საფუძველზე. ამავე 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.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულია ზემოაღნიშნული ნორმების მოთხოვნები; კერძოდ:

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში უძრავ ქონებაზე ნ-----ის სასარგებლოდ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებას უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით საფუძვლად დაედო N----- საარქივო ცნობა საკომლე წიგნში ჩანაწერების შესახებ და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N--- (იხ.ს.ფ.16-17).

N----- საარქივო ცნობის მიხედვით დადგენილია, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ცაგერის რაიონის ლუხვანოს საკრებულოს სოფელ ზ-----ას 1997-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ-----ი (იხ.ს.ფ.20).

ცაგერის არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ 1964-66 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, მოქალაქე სა-----ის ოჯახი შედგენა შემდეგი წევრებისაგან: თვით სა-----ი, მი-----ი (მეუღლე), გო-----ი (შვილი), ნ-----ი (შვილი). საკარმიდამო მიწა აღნიშნულ კომლს აწერია 0.25 ჰა, საცხოვრებელი სახლი აგებულია 1940 წლს (იხ.ს.ფ.23).

N--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით დადგენილია, რომ ნ-----ს ცაგერის რაიონის სოფელ ზ-----ას მიწის რეფორმის კომისიამ 1996 წელს სარგებლობაში გადასცა 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტში რეფორმამდე არსებულ ნაკვეთების გრაფაში მითითებულია ორი საკარმიდამო

მიწის ნაკვეთი 2223 კვ.მ. და 1160 კვ.მ. ფართით. მიღება-ჩაბარების აქტზე არსებულ სქემატურ ნახაზებში შენობა-ნაგებობა მითითებული არ არის (იხ.ს.ფ.50).

საქმეში წარმოდგენილი N--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით დადგენილია, რომ მოსარჩელის დედას დ-----ს ცაგერის რაიონის სოფელ ზ-----ას მიწის რეფორმის კომისიამ 1996 წელს სარგებლობაში გადასცა 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტში რეფორმამდე არსებულ ნაკვეთების გრაფაში მითითებულია ოთხი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1740 კვ.მ., 128 კვ.მ., 2666 კვ.მ. და 2430 კვ.მ. ფართით. მიღება-ჩაბარების აქტზე არსებულ სქემატურ ნახაზებში შენობა-ნაგებობა მითითებული არ არის (იხ.ს.ფ.116).

NA----- საარქივო ცნობის მიხედვით დადგენილია, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ცაგერის რაიონის ლუხვანოს საკრებულოს სოფელ ზ-----ას 1997-2001 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად მითითებულია დ-----ი (ამჟამად გარდაცვლილია), ხოლო წევრად თ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1960 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი. 1992-96 წლების პერიოდის ჩანაწერი ქუთაისის ცენტრალურ არქივში არ იძებნება (იხ.ს.ფ.20).

სააპელაციო სასამართლოში მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე თ-----ი ოდითგანვე ცხოვრობდა და ამჟამადაც ცხოვრობს იმ საცხოვრებელ სახლში, რომელიც მოპასუხე ნ-----ს სადავო რეგისტრაციის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აქვს აღრიცხული საჯარო რეესტრში. აღნიშნულ გარემოებას მხარეთა ახსნა-განმარტების გარდა ადასტურებს სასამართლოს გადაწყვეტილება თ-----ის გამოსახლების შესახებ და სააპელაციო სასამართლოში აპელანტის მიერ წარმოდგენილი ელექტრო ენერგიის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომლის მიხედვით თ-----ი მითითებულ საცხოვრებელ სახლში რეგისტრირებულია ცალკე აბონენტად (ი.სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი, გადაწყვეტილება - ს.ფ.32-42, გამგებლის წარმომადგენლის ცნობა - ს.ფ.24, ენერგო-პრო ჯორჯიას ბაზიდან ამონაწერი ტ.2, ს.ფ.

ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 8 ივნისის გადაწყვეტილებით (3.1.2. ფ/გარემოება) ასევე დადგენილია, რომ 1974 წლის 27 ივნისის კოლმეურნეობის გამგეობის პარტბიუროს სხდომის გადაწყვეტილებით, თ-----ის მამას ვ-----ს მოცვლის წესით გამოეყო მიწა 01 ჰა ცაგერის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ი სამოსახლოდ გამოყოფილი მიწის ფონდიდან. სახლის აშენების შემდგომ ვერ გადავიდნენ საცხოვრებლად, რადგან თ-----ს მამა გარდაეცვალა. მხარეთა ახსნა-განმარტებით, ვ-----ი გარდაიცვალა 1987 წელს (იხ.ს.ფ.33)

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ როგორც მოსარჩელე თ-----ის, ისე მოპასუხე ნ-----ის დედის საკუთრებაში არსებული სოფელ ზ----- მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია სისტემური წესით (იხ.საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები - ს.ფ.21-22). სააპელაციო სასამართლოში ნ-----მა ახსნა-განმარტებისას აღნიშნა, რომ სისტემური წესით დ-----ს რეგისტრაცია განხორციელებული აქვს მის კუთვნილ საკარმიდამო მიწაზე, თუმცა

აღნიშნული მონაცემის სხვა სახის მტკიცებულებებით დადასტურება სააპელაციო სასამართლოს მიერ სამართალწარმოების პროცესში ვერ მოხერხდა (იხ. 2018 წლის 13 სექტემბრის სხდომის ოქმი).

პალატა აღნიშნავს, რომ მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა იმჟამად მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.96წ. კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე. შესაბამისად ცალსახაა, რომ პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, რადგან სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია და სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით.

პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-19 მუხლი) მართალია სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. როდესაც წარმოების ხარვეზები არსებითია, ხოლო საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები - გამოუკვლეველი, დაუშვებელია ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციების სასამართლოსათვის დელეგირება.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევა, რადგანაც პალატის მოსაზრებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოპასუხის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციისას შეფასებული არ ყოფილა ამ ქონებასთან დაკავშირებით აპელანტის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, მათ შორის ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე, საქმეში დაცული უფლების დამდგენი დოკუმენტებიდან გამომდინარე ხომ არ გააჩნდა აპელანტს აღნიშნული უძრავი ქონების ნაწილზე მართლზომიერი მფლობელობის და შესაბამისად ამ უფლების საკუთრებად ტრანფორმირების კანონისმიერი საფუძველი, ასევე შეფასება უნდა მიეცეს აპელანტისა და მისი პროცესუალური მოწინააღმდეგის საკუთრების სისტემური რეგისტრაციის მასალებს და გაირკვეს, ხომ არ არის სისტემური წესით რეგისტრაცია განხორციელებული ერთსადაიმავე უძრავ ქონებაზე მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონით განსაზღვრულ

რეგულაციით საჭიროების შემთხვევაში, დასაშვებადაა მიჩნეული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ გაცემული აქტის საფუძველზე, რისი უზრუნველყოფაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს უფლებამოსილებაა და რა გარემოებებიც არ გაითვალისწინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტმა ნაწილობრივ შეძლო წარმოედგინა დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნება ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით N-----) ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, 32.4 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
 2. გაუქმდეს ცაგერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
 3. თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
- სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 ნოემბრის N----- გადაწყვეტილება უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით N-----) ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;

– დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცაგერის ფილიალს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უძრავ ქონებაზე N-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით (განცხადება N-----, 10.11.2014წელი);

4. დანარჩენ ნაწილში თ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

5. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე:

გოჩა აბუსერიძე