



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

26 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - გ-----ი
წარმომადგენელი - ლ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური
წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირი - გ-----ე
წარმომადგენელი - ჯ-----ი

მესამე პირი - ზ-----ე
წარმომადგენელი - მ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილებით გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 იანვრის განჩინება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ 1993 წლიდან დაიკავა ქ----- მიმდებარედ 2--- კვ. მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის განმარტებით, მითითებული მიწის ნაკვეთი იყო ხალხის მიერ ნაგავსაყრელად ქცეული, რაც მან გაასუფთავა, მიწა დაყარა, შემოღობა და დარგო მრავალწლოვანი ნარგავები, რომელიც უკვე წლებია მსხმოიარეა და მოსავალს იძლევა, მოჰყავდა ასევე ბოსტნეული, 1997 წელს აიშენა შენობა-ნაგებობა - საცხოვრებელი სახლი, სადაც ცხოვრობდა, უვლიდა ნაკვეთს და პატრონობდა დღემდე. ასევე, ნაკვეთიდან მიღებული მოსავლით ირჩენდა თავს საყოველთაოდ ცნობილი გაჭირვების დროს. მოსარჩელის მითითებით, დღემდე მისთვის და მისი ოჯახისთვის მნიშვნელოვანია ნაკვეთის ფლობა და მისგან მოსავლის მიღება. ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად არის აღრიცხული და იხდის მიწის გადასახადს. მოსარჩელემ მის მფლობელობაში არსებული ქონების რეგისტრაციის თაობაზე მიმართა 2016 წლის 30 ნოემბერს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ქონებაზე. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ეცნობა, რომ ზედდება წარმოებაში მყოფ განაცხადებთან და სარეგისტრაციო წარმოება გაგრძელდა 8-----, 8-----, 8----- განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ. მხოლოდ სიტუაციური ნახაზზე მიეთითა, რომ ასევე ზედდება იყო ს/კ 7----- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან. ს/კ 7----- უძრავი ქონება - 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით 8-----05 (18.07.2016) დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრებად. 2016 წლის 28 ივლისს სს „ტ-----მა“ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნით. იპოთეკის რეგისტრაციის თაობაზე სარეგისტრაციო წამოება დასრულდა 9 საათსა და 17 წუთზე, ხოლო გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხსენებულ უძრავ ნივთზე

ზ-----ის მიერ მოთხოვნილი იქნა 28 ივლისს 18 საათსა და 48 წუთზე. 03 აგვისტოს 8----- გადაწყვეტილებით ქონება დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრებად. იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, 100000 (ასიათასი) აშშ დოლარის სესხის უზრუნველყოფა მოხდა ხსენებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ნივთის ღირებულებად 5000 ლარია დაფიქსირებული. 5000 ლარად ღირებული ქონება შეიძინა ზ----- -ემ 100 000 ასი ათასი აშშ დოლარი ვალით, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით, ქმნის იმის ვ----უდის საფუძველს, რომ ზ-----ე არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

2.2. მოსარჩელემ 2016 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილება 8----- გაასაჩივრა საჯაროს რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 09 დეკემბერს, ასევე გაასაჩივრა ს/კ 7----- რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის 3----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 8----- --- (06.12.2016) გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ 8-----05(18.07.2016) გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე.

2.3. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 8-----05 (18.07.2016) რეგისტრაციის შესახებ ნაკვეთის ფუნქციაა სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 600 კვ.მ. ს/კ 7-----, მისამართი თბილისი, სოფელი გ-----, მესაკუთრე გ-----ე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სამკვიდრო მოწმობა 16-----, დამოწმების თარიღი 21/06/2016. ნოტარიუსი ა. მ-----ი, საარქივო ცნობა A-----, დამოწმების თარიღი 31.05.2016 წერილი 590 დამოწმების თარიღი 17/06/2016. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან განაცხადის რეგისტრაცია #8----- თარიღი 29/07/2016 და გადაწყვეტილება 8----- (03.08.2016) რეგისტრაციის შესახებ ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი 600 კვ.მ. ს/კ 7-----. მისამართი თბილისი, სოფ. გ-----, მესაკუთრე ზ-----ე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 29/07/2016. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 05/10/2016 განაცხადის რეგისტრაცია 8----- თარიღი 29/07/2016 ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი 600 კვ.მ. ს/კ 7-----. მისამართი თბილისი, სოფ. გ-----, მესაკუთრე ზ-----ე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 29/07/2016. საგადასახადო გირავნობა იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

2.4. 31.05.2016 წლის A----- საარქივო ცნობის თანახმად, მცხეთის რაიონის გ-----ს სასოფლო საბჭოს საკრებულოს სოფელ გ-----ს 1----- წწ

დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ი----- ა-----ის ძე ნ-----ე; კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ნ-----ე ი----- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული - ცოლი 3. ნ-----ე გ--- ი-----ს ძე - შვილი (ხაზია გადასმული) 4. ნ-----ე იმედა გ---ს ძე - შვ.შვილი (ხაზია გადასმული) ორმაგ ჩაწერასთან დაკავშირებით ამოწერილის სოფ. გ-----დან 2/6-94 წ. 5. ნ-----ე ზ----- გ---ს ძე - შვ. შვილი (ხაზია გადასმული) ქ. თბილისი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1----- წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1---/1938 საერთო ფართობი 6--- 1988-1990 წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1--- წ. საერთო ფართობი 65 კვ.მ 1. 1986 წ.1 6. 1986 წ. მიწა სულ 0,13 მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. 1. 6 1989 წ 1.6 1990 წ. მიწა სულ 0,13 მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. სოფელ გ-----ს 1997-2000 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია გ--- ი-----ს ძე ნ-----ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. ნ-----ე ი----- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული-ცოლი, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწა სულ 0,13 (წლები მითითებული არ არის). საცხოვრებელი სახლის შესახებ მონაცემები არ არის. სოფელ გ-----ს 2001-2006 წწ. დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია გ--- ი-----ს ძე ნ-----ე (ხაზია გადასმული), ვ---- ზ-----ს ასული ნ-----ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ნ-----ე ი----- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასმული) გარდაიცვალა; 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული - ცოლი, ქონებრივი მონაცემები მითითებული არ არის.

2.5. 2016 წლის 17 ივნისის 5--- წერილის თანახმად დადგენილია, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემული სოფელ გ-----ს მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით (2002 წლის მონაცემებით გვ.50) მოქ. ი----- ა-----ის ძე ნ-----ეს ერიცხება 0,13 ჰა მიწის ფართობი. 16----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად დასტურდება, რომ გ-----ე არის მამკვიდრებლის ი----- ნ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე - შვილი და მან სრულად მიიღო მამკვიდრებლის სახელზე რიცხული ქონება. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ-----ემ, როგორც გამყიდველმა, გაყიდა უძრავი ქონება - ქ. თ-----, სოფ. გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და იყადა ზ-----ემ, ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 5000 ლარით. 11.05.17 წლის M----- ცნობით დადგენილია, რომ გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით დანაშაულის ნიშნების არ არსებობის გამო არ იქნა საქმე აღძრული.

2.6. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 აქტები 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 უნდა იქნეს გაზიარებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ 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 რაიონულმა 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.

2.8. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „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 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე 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. იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა

დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, 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“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. რაიონულმა სასამართლომ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე განმარტა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. 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.

2.9. რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 13 ივლისს გ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: 1) დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ ვერსია; 3) საქმე N8-----ზე დართული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია - 2016 წლის 21 ივნისს ნოტარიუს ა. მ-----ის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი - 16-----), იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს - დ----- არქივის მიერ 2016 წლის 31 მაისს გაცემული NA----- საარქივო ცნობა, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის N5--- წერილი. 2016 წლის 15 ივლისს დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარმოადგინა სარეგისტრაციო ობიექტის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების - ჯ-----ისა და გ-----ის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები, 2000 წლიდან, გ-----ის მიერ მათი ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის

ფლობისა და სარგებლობისა და მასზე გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. 2016 წლის 18 ივლისს დაინტერესებული პირის სარეგისტრაციო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და რეგისტრაციის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილებით, აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე, ქ.თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 7-----) დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, ადმინისტრაციული აქტის მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი წესის დაცვით.

2.10. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი განსაზღვრულია სარეგისტრაციო პერიოდისათვის მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების პირველი დანართის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით, რომლის მიხედვით, მიწის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი შეიძლება იყოს საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია ან/და სხვა დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა.წ. გარდაცვლილ მოქალაქე ი---
-- ა-----ის ძე ნ-----ეს ერიცხებოდა 0,13 მიწის ფართობი. აღნიშნული
გარემოება დადასტურდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ
საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს - დ----- არქივის
მიერ, მცხეთის რაიონის გ-----ს სასოფლო საბჭოს-საკრებულოს სოფელ გ-----ს
საკომლო წიგნის საფუძველზე, 2016 წლის 31 მაისს გაცემული NA-----
საარქივო ცნობისა და საგადასახადო სამსახურის მიერ მცხეთის
მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემულ სოფელ გ-----ს მიწის გადამხდელთა
სიის (2002 წლის მონაცემებით, გვ.50) საფუძველზე მცხეთის
მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის N5--- წერილით.

2.11. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს
კანონის მე-2 მუხლის „ე” პუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული პირი არის
ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავ-----უდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე,
რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც
თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია
საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი
დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული
პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში
არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის
ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების
შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან
კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი
უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს)
სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით
(აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით
დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის
ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა
ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების
სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით
მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით
შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე
საკუთრების უფლება. 2016 წლის 21 ივნისს ნოტარიუს ა. მ-----ის მიერ
გაცემული სამკვიდრო მოწმობით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის
ნომერი - 16-----) დგინდება, რომ გ-----ემ, როგორც ი----- ა-----ის ძე ნ-----
ის კანონისმიერმა მემკვიდრემ - შვილმა საკუთრებაში მიიღო მამკვიდრებლის
სახელზე რიცხული ქონება მთლიანად, სადაც არ უნდა მდებარეობდეს და
რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს იგი, მათ შორის, სამკვიდრო ქონებაში

შემაჯალი აქტივები და პასივები. ამდენად, გ-----ე წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლებამონაცვლესა და შესაბამისად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ დაინტერესებულ პირს.

2.12. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. სარეგისტრაციო ობიექტის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ჯ-----ისა და გ-----ის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობებით დასტურდება 2000 წლიდან გ-----ის მიერ მათი ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: 7----- და 7-----) მომიჯნავედ არსებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი და მათი თანხმობის არსებობა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამდენად, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, გ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია - 2016 წლის 21 ივნისის ნოტარიუს ა. მ-----ის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი - 16-----), იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს - დ----- არქივის მიერ 2016 წლის 31 მაისს გაცემული NA----- საარქივო ცნობა, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის N5--- წერილი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სარეგისტრაციო ობიექტის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ჯ-----ისა და გ-----ის სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები, წარმოადგენდა კანონით გათვალისწინებულ სრულყოფილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას და სარეგისტრაციო ობიექტზე - ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ იყო დაცული რაიმე დოკუმენტი, რომელიც არ შეესაბამებოდა გ-----ის მიერ №8----- განცხადებაზე დართულ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს და გამორიცხავდა მისი სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მიხედვით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „დ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი. იმავე კანონის 26-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ №8-----05 განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოებისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად არ გამოვლენილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 18 ივლისის რეგისტრაციის შესახებ №8-----05 გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მიერ არც ადმინისტრაციული წარმოებისას და არც სარჩელის სასამართლოში განხილვისას ვერ იქნა წარმოდგენილი სადვო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, რითაც დადასტურდებოდა მისი საკუთრების უფლება სადვო მიწის ნაკვეთზე. მარტო ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ 1993 წლიდან დაიკავა ქ. თ----- მეტროს ს----- ----- მიმდებარედ 2--- კვ. მიწის ნაკვეთი, არ ადასტურებს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას სადვო მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელეს არ გააჩნია (რასაც თვითონაც ადასტურებს) საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტი. მითითებული ნორმის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის 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, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7³ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე - პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი. მოსარჩელეს არ გააჩნია ასევე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ შესახებ“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია, რომელიც მიიჩნევა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლად მიწის მართლობითი 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, მეზალის 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 (საერთოკრებაზე) 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. რაიონული სასამართლოს მითითებით, რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ საქმეზე წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, აღნიშნულით დასტურდება მესამე პირის გ--- ნ-----ის სახელზე სხვადასხვა დროს სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება, რასაც მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანთან მიმართებაში არავითარი შემხებლობა არ გაჩნია და წარმოდგენილ მტკიცებულებებში მიღებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებანი დღეის მდგომარეობით სარჩელით დავის საგანს არ წარმოადგენს და შესულია კანონიერ ძალაში.

2.13. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8----- (03.08.2016) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაიონული სასამართლოს მითითებით, 2016 წლის 29 ივლისს ზ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: 1) დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2) უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 29.07.2016 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. 2016 წლის 03 აგვისტოს დაინტერესებული პირის სარეგისტრაციო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და რეგისტრაციის შესახებ №8----- გადაწყვეტილებით ქ.თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 7-----) დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრების უფლება. რაიონულ სასამართლოს მიაჩნია, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8----- გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, ამასთან, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

2.14. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, ზ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა კანონით გათვალისწინებულ სრულყოფილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას და სარეგისტრაციო ობიექტზე - ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. რაიონულმა სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მიხედვით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაცაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „დ“

პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი. იმავე კანონის 26-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ იყო დაცული რაიმე დოკუმენტი, რომელიც არ შეესაბამებოდა ზ-----ის მიერ №8----- განცხადებაზე დართულ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს და გამორიცხავდა მისი სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

2.15. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამდენად, რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, №8----- განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოებისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად არ გამოვლენილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 03 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ №8----- -03 გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. რაიონულმა სასამართლომ ასევე განმარტა, 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 დეკლარაციითა“ 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 უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რადროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

2.16. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვ----უდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და

ვ----უდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის, სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის მიხედვით, რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი, რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს, რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლებისპირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს

მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. ამდენად, რაიონული სასამართლოს მითითებით, იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან. გარდა ზემოთ ხსენებულისა, რაიონულმა სასამართლომ დამატებით მიუთითა ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებაზე (სამოქალაქო საქმეზე №ას-185-178-2012), სადაც განმარტებულია, რომ „უძრავ ნივთზე ნებისმიერი კანონით გათვალისწინებული უფლების შესაძენად (სანივთო გარიგებები და სხვა) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა. აღნიშნული განპირობებულია საჯარო რეესტრის დანიშნულებით, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება კერძო სამართლის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას. ეს დასკვნა ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, რომლის ძალითაც რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უძრავი ნივთების ამგვარ მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევა კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლებების დაცვას და სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივ უსაფრთხოებას ემსახურება. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა

ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. ეკონომიკური საქმიანობის თავისუფლების კონსტიტუციური პრინციპები და საქონლის თავისუფალი გადაადგილების წესები გულისხმობენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არსებობას. ასეთი გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი.“ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-189-182-2013 განმარტებულია, რომ სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ ნორმას წარმოადგენს 183-ე მუხლი, რომელიც შეეხება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. ხსენებულ ნორმას ალტერნატივა არ მოეპოვება. უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია წერილობითი გარიგება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე დროს, ამ ნორმის ლოგიკური და

თელეოლოგიური (მიზნიდან გამომდინარე) განმარტება უდავოდ გულისხმობს შემძენის მიერ გარიგების წერილობითი ფორმის დადებას მესაკუთრესთან, რომელშიც უდავოდ მოიაზრება ნამდვილი მესაკუთრე, ანუ, საკუთრების ნამდვილი უფლების მქონე პირი. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად კი საჯარო რეესტრში შეიტანება საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, რომლებიც უკვე არსებობს. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ნათელია, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი, რაც გამოიხატება კანონისმიერ პრეზუმფციაში. ამ კონტექსტში მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რას მოიცავს კანონით გათვალისწინებული პრეზუმფცია, იცავს იგი შემძენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნებისმიერ უსწორობის შედეგისაგან, თუ ასეთი დაცვა არ ვრცელდება დანაშაულებრივი გზით განხორციელებული არასწორი ჩანაწერის მიმართ, რომელიც შემძენს შესაძლოა ეჩვენებოდეს კიდევ სწორად. მოცემულ შემთხვევაში როდესაც საქმეშია მესამე პირის სახელზე განხორციელებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომლის უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 29.07.2016 ერთის მხრივ გ-----ესა და (გამყიდველი) და ზაზა ლომოდეს (მყიდველი) შორის, აღნიშნული ხელშეკრულება დღეის მდგომარეობით ძალაშია და არ გაუქმებულა, დავის საგანს არ წარმოადგენს და სასამართლო მოკლებულია და ვერც იმსჯელებს და არც არის უფლებამოსილი დავის შინაარსიდან გამომდინარე იმსჯელოს მათ კანონიერებაზე. მართალია უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, მაგრამ რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2.17. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ საქმეზე სახეზეა აღმჭურველი აქტები, რომელთა ბათილად ცნობის შემთხვევაში აშკარად უხეშად შეილახება კონსტიტუციური - საკუთრების უფლება, რომელიც ამავედროულად კანონიერი ნდობის უფლების მატარებელია მისი საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიმართ, მეორე მხრივ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ამავე კანონიერი ნდობის უფლებით აღჭურვილი საქმეში ჩართული მესამე პირის საკუთრების უფლება. მესამე პირთა დაცვის

გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული ნორმა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ არის კეთილსინდისიერი. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. სკ-ის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებით გათვალისწინებულ „გამსხვისებელში“ იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება, სახელდობრ, იმ შემთხვევაში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი, მაგრამ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი, მნიშვნელობა ენიჭება სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ დანაწესს. კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მესამე პირების მიერ სადავო ნაკვეთის შეძენისას საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მესაკუთრის საკუთრების უფლება, ნაკვეთის შეძენის მომენტში ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჩივარი შეტანილი არ ყოფილა. აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება. რაც შეეხება მოსარჩელის მოსაზრებას მესამე პირის ზ-----ის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით, რომ მან მოახდინა მისი საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად ასი ათასი დოლარის სესხის უზრუნველყოფა 600

კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მაშინ, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულებით მან მიწის ნაკვეთის შეიძინა 5000 ლარად, აღნიშნული მასაზრეზაც რაიონული სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული, რადგან მესამე პირის ზ-----ის ახსნა-განმაცებით, სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვრთა მისი სიდედრის საცხოვრებელი სახლი მუხიანში, ხოლო მიწის ნაკვეთი მითითებული იქნა მიზნობრივად იმის გამო, რომ უნდოდა მიწის ნაკვეთზე სახლის აშენება, რადგან ჰყავს ო---- შვილი, რომლის მშენებელობაც მიმდინარეობს დღესაც.

2.18. მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №3---- გადაწყვეტილება. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნაც არ უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული შემდეგ გარემოებათა გამო: გ-----მა 2016 წლის 09 დეკემბერს №3----- საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა: 1) სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8----- (06.12.2016) გადაწყვეტილების გაუქმება და ქალაქ თ-----, სოფელ გ-----ში, გ----- ს----- კ----- მიმდებარედ მდებარე 2--- კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; 2) რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8-----05 (18.07.2016) გადაწყვეტილების გაუქმება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 15 დეკემბერს მიიღო ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ წარმოებაში მიღებისა და განხილვაზე ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ №3---- გადაწყვეტილება, რომლითაც მიღებულ იქნა წარმოებაში გ-----ის 2016 წლის 9 დეკემბრის N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N8----- (06.12.2016) გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო უარი ეთქვა გ-----ს 2016 წლის 9 დეკემბრის N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N8-----05(18.07.2016) გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში. №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის შემოწმების შედეგად დადგინდა, რომ ის ნაწილობრივ პასუხობდა ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებისათვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე, 182-ე, 195-ე მუხლებით გათვალისწინებულ ყველა პირობას და მისი ნაწილობრივ განხილვის

დამაბრკოლებელი გარემოება არ არსებობდა. რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №8-----0 (18.07.2016) გადაწყვეტილებით, ქალაქ თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება (საფუძველი: 2016 წლის 21 ივნისის ნოტარიუს ა. მ-----ის მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერია 16-----), საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს - დ----- არქივის მიერ 2016 წლის 31 მაისს გაცემული №A----- საარქივო ცნობა, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 17 ივნისის №5--- წერილი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, „თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის მე-6 თავით გათვალისწინებული დებულებანი“. ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ნაწილობრივ უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად. ამდენად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

2.19. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ

ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება. ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტები ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით. რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტებით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლო დადგენილ სადავო ფაქტობრივ გარემოებად განმარტავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილს, მხარეთა საპროცესო უფლებებს. ასევე უთითებს, რომ „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“. გაუგებარია რა ეწინააღმდეგება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. ბოლოს ადგენს, რომ მოპასუხე მხარე თავის პოზიციას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით გამოცემის თაობაზე ასაბუთებს თავის განმარტებით, რაც დასტურდება სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებით და უთითებს, რომ გაზიარებული უნდა იქნეს სხვა მტკიცებულებების ერთობლივი შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. რაიონული სასამართლო არ განმარტავს, კონკრეტულ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო ფაქტობრივ გარემოებებს, სადავო მტკიცებულებებს. ორი წინადადებით ადგენს ფაქტობრივი გარემოებების სისწორეს მოპასუხე მხარის სასარგებლოდ.

3.2. რაიონული სასამართლო უთითებს და გამარტავს შემდეგ სამართლებრივ ნორმებს: ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველ ნაწილს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტს, ამავე კანონის მე-8 მუხლს, მე-9 მუხლს, შემდეგ განმარტავს გ-----ის მიერ N8----- განაცხადით საჯარო რეესტრზე მიმართვის ფაქტს, წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის თაობაზე. უთითებს, რომ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა და N8-----05 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრების უფლება ქ. თ-----, სოფელი გ-----ში მდებარე 600.00 კვ. მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს/კ N7-----. რის შემდეგ სასამართლო აკეთებს დასკვნას და უთითებს, რომ ხსენებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, ადმინისტრაციული აქტის მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი წესის დაცვით. აპელანტის მოსაზრებით, სადავო და შესაფასებელი არ არის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრს მიმართა მოქალაქემ, არც ის, რომ საჯარო რეესტრმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის საფუძველზე დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება. სასამართლო არ აფასებს სადავო გარემოებას, რომ ქ. თ----- მდებარე მიწის ნაკვეთი რომელი სამართლებრივი ნორმის საფუძველზე დარეგისტრირდა სოფელ გ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთად. აპელანტის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთი არ იყო სოფელ გ-----ს სარეფორმო მიწის ფონდი, არ გადასცემია რეფორმით გ-----ეს და არანაირი საფუძველი, უფლება ამ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მას არ

გააჩნდა. მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მან დაირეგისტრირა როგორც განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, არსებობს გ-----ის და მისი მამის აშენებული საცხოვრებელი სახლი, რაც ნახაზზე არც ასახულა, შეცდომიანად შეყვანით მარეგისტრირებული ორგანოში მოხდა ქონების რეგისტრაცია. გ-----ის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის და გ-----ის მიერ დარეგისტრირებული ამ ნაკვეთის ნაწილის 600 კვ.მ. ადგილმდებარეობა არის ქ. თბილისი. 1992-98 წლებში, როდესაც მიმდინარეობდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, ხსენებული მიწის ნაკვეთი თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში და თბილისის ტერიტორია იყო, რაც არ შედიოდა სოფელ გ-----ს მიწის ნაკვეთებში და სარეფორმო მიწის ფონდში. აქედან გამომდინარე არ შეიძლებოდა გადასცემოდა რეფორმით სოფელ გ-----ს მაცხოვრებლებს. რუკები ინახება, დაცულია საჯარო რეესტრში, რეგისტრატორის ეს საკითხი აუცილებლად უნდა გაერკვია და თბილისის ტერიტორია სოფელ გ-----ს საკრებულოს მიერ სოფელ გ-----ს მაცხოვრებელზე რეფორმამდე არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რეფორმის შედეგად საკუთრებაში გაცემულ მიწის ნაკვეთად არ უნდა დაერეგისტრირებინა ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვარში მდებარე ტერიტორიაზე, კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთზე არ ცხოვრობდა ი----- ნ-----ის ოჯახი, არ ჰქონდა მასზე საცხოვრებელი სახლი და არ იყო მათ ოჯახზე რიცხული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რასაც ბუნებრივია რეფორმით საკუთრებაში ვერ გადასცემდა სოფელ გ-----ს საკრებულო.

3.3. აპელანტის მითითებით, მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველზე უფლების დამდგენი დოკუმენტაციით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით N3-- გ-----ემ დაირეგისტრირა 547 კვ. მ. 2500 კვ. მ. 1900 კვ. მ. მიწის ნაკვეთები. ხოლო 600 კვ.მ. 250 კვ.მ. და 450 კვ.მ. საგადასახადო სიის და სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, როგორც მამის კომლზე რიცხული ქონება, სულ 6747 კვ. მ. ფართის მიწის ნაკვეთები. უფლების დამდგენი დოკუმენტის - საარქივო ცნობის თანახმად (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმამდე, რეფორმის პერიოდში და რეფორმის შემდეგ) სოფელ გ-----ში ნ-----ე ი-----ს და ნ-----იე ვ----ს კომლს ერიცხება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 0.13 ჰა და საცხოვრებელი სახლი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების რეფორმით მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ფიქსირდება 4 მიწის ნაკვეთი „არსებულის სახლთან 0.19, ნამყენი 0.25 ჰა, 0.06 ჰა და 0.05 ჰა. სულ 0.55 ჰა. საგადასახადო სიაში მითითებული 0.13 ჰა, ასევე საარქივო ცნობაში მითითებული 0.13 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთია სახლთან არსებული, ანუ სახლთან არსებული მიწის ნაკვეთი შეტანილია მიღება-ჩაბარების აქტშიც მესამე ჩანაწერად „არსებული სახლთან 0.19 ჰა“. რასაც შეფასება უნდა მიეცეს. დარეგისტრირებული აქვთ გადაცემულზე მეტი ოდენობა. 6747 – 5500 კვ. მ. სხვაობა 1247 კვ. მ. ზედმეტად რეგისტრირებული მით უმეტეს ამ ეტაპზე სახლი

და სახლთან არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული არა აქვს გ-----ეს. ი---- ნ-----იდს კომლს ცალსახად აწერია სახლთან არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. რომელი დოკუმენტითაც სხვა მიწის ნაკვეთებია რეგისტრირებული, ხოლო სალთან არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი დაურეგისტრირებულია. სარეგისტრაციოდ მან მიმართა სხვა განცხადებებითაც N8-----, N8-----, N8-----, N8-----, N8----- შეწყდა ყველა განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოება.

3.4. აპელანტის მითითებით, რაიონული სასამართლო განმარტავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტს, შემდეგ განმარტავს, რომ გ-----ეს ერიცხებოდა 0.13 ჰა მიწის ფართობი და უთითებს უფლების დამდგენ დოკუმენტებს - საარქივო ცნობას და ადგილობრივი თივთმმართველობის ცნობას. აპელანტის მითითებით, სადავოდ არ გამხდარა, რომ ი---- ნ-----ეს ერიცხებოდა 0.13 ჰა მიწის ფართი. სადავოა ის, რომ მასზე რიცხული მიწის ფართი წარმოადგენს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული 1--- წელს აგებული საცხოვრებელი სახლით, როგორც ეს საარქივო ცნობაშია მითითებული და ამ უფლების დამდგენი დოკუმენტით არ უნდა დარეგისტრირებულიყო სადავო მიწის ნაკვეთი, არ წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთზე გაწერილ უფლების დამდგენ დოკუმენტს. რაიონული სასამართლო განმარტავს იმავე კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტს და შემდგომ ასაბუთებს სამკვიდრო მოწმობის თანახმად მამკვიდრებლის უფლებების გადასხვლას მემკვიდრეზე. სადავოდ არ არის გამხდარი, რომ მოსარჩელის მხრიდან მემკვიდრეს გადაეცა ის უფლებები, რაც მამკვიდრებელს გააჩნდა. სადავო მიწის ნაკვეთზე კი მამკვიდრებელს არ ჰქონია არანაირი უფლება და შესაბამისად, ვერც მემკვიდრეს ვერ გადასცემდა. აპელანტის მითითებით, რაიონული სასამართლო განმარტავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან დაკავშირებით და ადგენს, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ჯ-----ისა და გ-----ის თანხმობებით დასტურდება გ-----ის მიერ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. რის შემდეგ სასამართლო უთითებს, რომ გ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა სრულყოფილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას სარეგისტრაციო ობიექტზე ქ. თბილისის სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე. აპელანტის განმარტებით, სოფელ გ-----ში მდებარე ი---- ნ-----ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის 1300 კვ.მ.-ს რეგისტრაციის საფუძველს ნამდვილად არ წარმოადგენდა გ-----ის მიერ წარდგენილი საბუთები. თვითონ მესამე პირის ნ-----ის წარმომადგენელმა სხდომაზე განმარტა, რომ აქვს სახლი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რაც უფრო მეტიცაა 2500 კვ. მ. ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთზე განმარტა, რომ იყო რაღაც სინკარები დადებული, სახლი არც ერქვა, მთავრობამ ააშენა ა-----მა აგური თუ

დაუმატა. ეს განმარტება საერთოდ არ შეაფასა სასამართლომ. ასევე არ შეაფასა წარდგენილი ორთოფოტო, სადაც გავლებულია თბილისის ადმინისტრაციული საზღვარი. არ მოიწვია და არ დაკითხა საკადასტრო სამსახურის სპეციალისტი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებულ საკითხზე. 2000 წლიდან მომიჯნავე მეზობელი უდასტურებს ფლობის ფაქტს გ-----ეს სადავო ნაკვეთზე. თვითონ ამ მეზობელმა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი შეიძინა მოგვიანებით და რამდენად კანონიერად და სწორად ასაბუთებს ხსენებულ გარემოებას. ნაკვეთის ფლობის ფაქტს გ-----ს კი უდასტურებს 20 პიროვნება. რაიონული სასამართლო უთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთ შესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. სასამართლო უთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის დაცული რაიმე დოკუმენტი, რომელიც არ შეესაბამებოდა გ-----ის მიერ წარდგენილ უფლების დამდგენ დოკუმენტებს და გამორიცხავდა მისი სარეგისტრაციო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრს გააჩნია ინფორმაცია საკადასტრო მონაცემების, ასევე სისტემური რეგისტრაციისაც ადმინისტრაციულ საზღვრის თაობაზე, ორთოფოტოს მონაცემები, რაც უნდა შეეფასებინა მარეგისტრირებელ ორგანოს.

3.5. რაც შეეხება მოსარჩელის იურიდიულ კანონიერ ინტერესს დავის საგანთან მიმართებაში, აპელანტი განმარტავს, რომ მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს მიმართა განცხადებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით. წარადგინა მტკიცებულებები მიწის გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის და გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი 20 მოქალაქის მიერ დამოწმებული განცხადება, რომ სადავო ქონების მფლობელია და მის მიერ არის აშენებული სახლი მდებარე სარეგისტრაციოდ მოთხოვილ მიწის ნაკვეთზე, ასევე მისი გაშენებულია მიწის ნაკვეთზე არსებული მცენარეები. შემოღობილია და წლების (თითქმის 30 წელის) პატრონობს, ფლობს ჯერ მამასთან ერთად მამის გარდაცვალების შემდეგ თვითონ. ნაგავსაყრელი გაასუფთავა და მიწის ნაკვეთად აქცია. საქართველოს კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ რაიმე განსხვავებულ პრიორიტეტულ მდგომარეობაში არ აყენებს ნივთის მართლზომიერ მფლობელს და ნივთის თვითნებურად დაკმავებელს და მფლობელს, ორივე საფუძვლით ექვემდებარება რეგისტრაციას უძრავი ქონება. გასარკვევია ვის ეკუთვნის ქონება. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ შეაფასა, სადავო მიწის ნაკვეთზე ვის ეკუთვნოდა უფლება. თუ სასამართლო განხილვის და

მტკიცებულებების შეჯერების შემდეგ მივიდოდა იმ დასკვნამდე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი და მართლზომიერი მფლობელობა ნ-----ეს გააჩნდა სწორედ ამ მიწის ნაკვეთზე და აქედან გამომდინარე რეგისტრაციას მიიჩნევდა კანონიერად, ამ შემთხვევაში ა-----ის მოთხოვნა სხვის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ქონების ფაქტობრივი ფლობის საფუძვლით დაკანონებისა, იქნებოდა უსაფუძვლო, რადგან სამოქალაქო კოდექსი საზღვრავს სხვისი ქონებით სარგებლობის წესს და პირობებს და არ იძლევა ხსენებულ შემთხვევაში ქონების რეგისტრაციის საფუძველს მხოლოდ ფაქტობრივი ნივთის მფლობელობა. აპელანტის მითითებით, ფაქტობრივი მფლობელობა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა, ზემოხსენებული კანონის მიერ დაწესებული პირობებით იძლევა მისი დაკანონების საფუძველს. ამ ეტაპზე არსებობს გარემოება, რომ საჯარო რეესტრმა თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სრულად მოიძია დოკუმენტაცია და ვერ გადაგზავნა კანონშესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიში განსახილველად იმ მიზეზის გამო, რომ არსებობს ზედდება და სააგენტოს პასუხის თანახმად რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ამ ეტაპზე სადავო რეგისტრაციების კანონიერების საკითხი უნდა გაერკვია სასამართლოს სადავო უძრავ ქონებასთან მიმართებაში. ვინაიდან ი---- ნ-----ეს და მის მემკვიდრეს გ----- ----ეს არ ეკუთვნოდათ სადავო მიწის ნაკვეთი, ამიტომ რეგისტრაცია უკანონოა და ბათილად საცნობი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ არასწორად განმარტა კანონი და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებსა და ფაქტობრივ გარემოებებს, რის შედეგადაც მიღებული იქნა სამართლებრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. აღნიშნული გარემოება კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე გ-----მა 2017 წლის 11 იანვარს სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს, სადაც მიუთითა, რომ 1993 წლიდან დაიკავა ქ-----

----- მიმდებარედ 2--- კვ. მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის განმარტებით, მითითებული მიწის ნაკვეთი იყო ხალხის მიერ ნაგავსაყრელად ქცეული, რაც მან გაასუფთავა, მიწა დაყარა, შემოღობა და დარგო მრავალწლოვანი ნარგავები, რომელიც უკვე წლებია მსხმოიარეა და მოსავალს იძლევა, მოჰყავდა ასევე ბოსტნეული, 1997 წელს აიშენა შენობა-ნაგებობა - საცხოვრებელი სახლი, სადაც ცხოვრობდა, უვლიდა ნაკვეთს და პატრონობდა დღემდე. ასევე, ნაკვეთიდან მიღებული მოსავლით ირჩენდა თავს საყოველთაოდ ცნობილი გაჭირვების დროს. მოსარჩელის მითითებით, დღემდე მისთვის და მისი ოჯახისთვის მნიშვნელოვანია ნაკვეთის ფლობა და მისგან მოსავლის მიღება. ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად არის აღრიცხული და იხდის მიწის გადასახადს. მოსარჩელემ მის მფლობელობაში არსებული ქონების რეგისტრაციის თაობაზე მიმართა 2016 წლის 30 ნოემბერს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ” კანონის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ქონებაზე. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ეცნობა, რომ ზედდება წარმოებაში მყოფ განაცხადებთან და სარეგისტრაციო წარმოება გაგრძელდა 8-----, 8-----, 8----- განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ. მხოლოდ სიტუაციური ნახაზზე მიეთითა, რომ ასევე ზედდება იყო ს/კ 7----- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან. ს/კ 7----- უძრავი ქონება - 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით 8-----05 (18.07.2016) დარეგისტრირდა გ-----ის საკუთრებად. 2016 წლის 28 ივლისს სს „ტ-----მა” განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნით. იპოთეკის რეგისტრაციის თაობაზე სარეგისტრაციო წამოება დასრულდა 9 საათსა და 17 წუთზე, ხოლო გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხსენებულ უძრავ ნივთზე ზ-----ის მიერ მოთხოვნილი იქნა 28 ივლისს 18 საათსა და 48 წუთზე. 03 აგვისტოს 8----- გადაწყვეტილებით ქონება დარეგისტრირდა ზ-----ის საკუთრებად. იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად, 100000 (ასიათასი) აშშ დოლარის სესხის უზრუნველყოფა მოხდა ხსენებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ნივთის ღირებულებად 5000 ლარია დაფიქსირებული. 5000 ლარად ღირებული ქონება შეიძინა ზ-----ემ 100 000 ასი ათასი აშშ დოლარი ვალით, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით, ქმნის იმის ვ----უდის საფუძველს, რომ ზ-----ე არ არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

4.2. მოსარჩელემ 2016 წლის 06 დეკემბრის გადაწყვეტილება 8----- გაასაჩივრა საჯაროს რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 09 დეკემბერს, ასევე გაასაჩივრა ს/კ 7----- რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15

დეკემბრის 3----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 8----- (06.12.2016) გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ 8-----05(18.07.2016) გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე.

4.3. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 8-----05 (18.07.2016) რეგისტრაციის შესახებ ნაკვეთის ფუნქციაა სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 600 კვ.მ. ს/კ 7-----, მისამართი თბილისი, სოფელი გ-----, მესაკუთრე გ-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი სამკვიდრო მოწმობა 16-----, დამოწმების თარიღი 21/06/2016. ნოტარიუსი ა. მ-----ი, საარქივო ცნობა A-----, დამოწმების თარიღი 31.05.2016 წერილი 590 დამოწმების თარიღი 17/06/2016. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან განაცხადის რეგისტრაცია #8----- თარიღი 29/07/2016 და გადაწყვეტილება 8----- (03.08.2016) რეგისტრაციის შესახებ ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი 600 კვ.მ. ს/კ 7-----. მისამართი თბილისი, სოფ. გ-----, მესაკუთრე ზ-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 29/07/2016. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 05/10/2016 განაცხადის რეგისტრაცია 8----- თარიღი 29/07/2016 ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი 600 კვ.მ. ს/კ 7-----. მისამართი თბილისი, სოფ. გ-----, მესაკუთრე ზ-----, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 29/07/2016. საგადასახადო გირავნობა იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

4.4. 31.05.2016 წლის A----- საარქივო ცნობის თანახმად, მცხეთის რაიონის გ-----ს სასოფლო საბჭოს საკრებულოს სოფელ გ-----ს 1----- წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ი----- ა-----ის ძე ნ-----; კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ნ-----ე ი----- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული - ცოლი 3. ნ-----ე გ--- ი-----ს ძე - შვილი (ხაზია გადასმული) 4. ნ-----ე იმედა გ---ს ძე - შვ.შვილი (ხაზია გადასმული) ორმაგ ჩაწერასთან დაკავშირებით ამოწერილის სოფ. გ-----დან 2/6-94 წ. 5. ნ-----ე ზ----- გ---ს ძე - შვ. შვილი (ხაზია გადასმული) ქ. თბილისი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1----- წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1---/1938 საერთო ფართობი 6--- 1988-1990 წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1--- წ. საერთო ფართობი 65 კვ.მ 1. 1986 წ. 1 6. 1986 წ. მიწა სულ 0,13 მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. 1. 6 1989 წ 1.6 1990 წ. მიწა სულ 0,13 მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. სოფელ გ-----ს 1997-2000 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწარილია გ--- ი-----ს ძე ნ-----ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. ნ-----ე ი----- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული-ცოლი, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწა

სულ 0,13 (წლები მითითებული არ არის). საცხოვრებელი სახლის შესახებ მონაცემები არ არის. სოფელ გ-----ს 2001-2006 წწ. დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია გ--- ი-----ს ძე ნ-----ე (ხაზია გადასმული), ვ--- ზ-----ს ასული ნ-----ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ნ-----ე ი----- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასმული) გარდაიცვალა; 2. ნ-----ე ვ--- ზ-----ს ასული - ცოლი, ქონებრივი მონაცემები მითითებული არ არის.

4.5. 2016 წლის 17 ივნისის 5--- წერილის თანახმად დადგენილია, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემული სოფელ გ-----ს მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით (2002 წლის მონაცემებით გვ.50) მოქ. ი----- ა----- ის ძე ნ-----ეს ერიცხება 0,13 ჰა მიწის ფართობი. 16----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად დასტურდება, რომ გ-----ე არის მამკვიდრებლის ი----- ნ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე - შვილი და მან სრულად მიიღო მამკვიდრებლის სახელზე რიცხული ქონება. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, გ-----ემ, როგორც გამყიდველმა, გაყიდა უძრავი ქონება - ქ. თ-----, სოფ. გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და იყადა ზ-----ემ, ნასყიდობის ღირებულება განისაზღვრა 5000 ლარით. 11.05.17 წლის M----- ცნობით დადგენილია, რომ გ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით დანაშაულის ნიშნების არ არსებობის გამო არ იქნა საქმე აღძრული.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.6. სააპელაციო სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატაში დავის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ გ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების - 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი, კერძოდ, მოსარჩელე გ-----ი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს არ ჰქონდა უფლება სადავო 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დაერეგისტრირებინა გ-----ის სახელზე, ვინაიდან ამ ნაკვეთს მოსარჩელე და მისი ოჯახი 1993 წლიდან ფაქტობრივად ფლობდა და სარგებლობდა და იგი არასოდეს არ წარმოადგენდა გ-----ის და მისი მამისათვის გადაცემულ სარეფორმო ფონდის მიწის ნაკვეთს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოში მოსარჩელემ უარი თქვა სარჩელზე იმ ნაწილში, რომლითაც იგი ითხოვდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობას ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონების ზ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე. მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან გ-----ე არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების კანონიერ მესაკუთრეს, ამიტომ მას არ ჰქონდა უფლება ეს უძრავი ნივთი გაესხვისებინა ზ-----ის სახელზე მასთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაბამისად, მოსარჩელის მოსაზრებით, ზ-----

-----ე არ წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) კეთილსინდისიერ შემძენს. თუმცა, მოსარჩელის მითითებით, იგი აპირებს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით იდავოს გ-----ესა და ზ-----ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების კანონიერებისა და ზ-----ის კეთილსინდისიერ შემძენად მითითების სახითზე, რის გამოც მოცემულ ადმინისტრაციულ დავაში იგი უარს ამბობს სარჩელის ამ ნაწილზე. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 18 მაისის საოქმო განჩინებით გ-----ის სარჩელზე სადავო უძრავი ნივთის ზ-----ის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ნაწილში შეწყდა წარმოება, მოსარჩელის მიერ სარჩელის ამ ნაწილზე უარის თქმის გამო.

4.7. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს რაიონული სასამართლოს და მოპასუხე მხარეების მსჯელობას იმის შესახებ, რომ, ვინაიდან სადავო უძრავ ნივთზე გ-----ს არ გააჩნია მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი რაიმე სახის სამართლებრივი დოკუმენტი, ამიტომ იგი წარმოადგენს სადავო აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე არაუფლებამოსილ პირს. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის „დ“ პუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე

განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. იმავე მუხლის „ე“ პუნქტის მიხედვით კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავაჭრო მეშვენიერე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება. ამდენად, თუ პირს ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად აქვს დაკავებული მიწის ნაკვეთი და იგი აკმაყოფილებს ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, მას შეუძლია განცხადებით მიმართოს შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს და მოითხოვოს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მის ოჯახს 1993 წლიდან თვითნებურად აქვს დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელშიც შედის გ-----ის სახელზე უკანონოდ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიც. მოსარჩელის მითითებით, ვინაიდან სადავო უძრავი ნივთი უკანონოდ აღირიცხა გ-----ის, შემდეგ კი ზ-----ის სახელზე, ამით მას წაერთვა უფლება განცხადებით მიმართოს შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს და მოითხოვოს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ გ-----ი კანონით დადგენილი

წესით ნამდვილად ფლობს სადავო მიწის ნაკვეთს, როგორც თვითნებურად დაკავებულს, ხოლო გ-----ემ ეს სადავო უძრავი ნივთი უკანონოდ დაირეგისტრირა ისე, რომ მასზე არ გააჩნდა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი რაიმე სახის სამართლებრივი დოკუმენტი, მაშინ გამოდის, რომ ასეთი რეგისტრაციით გ-----ს ერთმევა უფლება მიმართოს შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს და მოითხოვოს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გ-----ი მოცემულ საქმეზე წარმოადგენს სარჩელის შეტანაზე უფლებამოსილ პირს.

4.8. სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს რაიონული სასამართლოს და მოპასუხე მხარეების მსჯელობას იმის შესახებ, რომ, ვინაიდან ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7-----) გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №8-----05 გადაწყვეტილება წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ამიტომ დაუშვებელია მოხდეს მისი ბათილად ცნობა მისი უკანონობის შემთხვევაშიც კი. ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა მაინც უნდა მოხდეს იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ ეს აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. შესაბამისად, თუ დადგინდება, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით ისე, რომ არ არსებობდაც სადავო უძრავ ნივთზე გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერი საფუძველი, მაშინ იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში იგი არღვევს გიორგი აპოხაშვილის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს - მას ერთმევა უფლება მიმართოს შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს და მოითხოვოს

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

4.9. რაც შეეხება უშუალოდ დავის საგანს - ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7-----) გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №8-----05 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, ამასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „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 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. იმავე 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. იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამდენად, 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“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი

აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. 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.

4.10. სააპელაციო პალატა ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. იმავე 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.

4.11. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე 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. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად იგი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

4.12. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ ისე მიიჩნია ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7-----) გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №8-----05 გადაწყვეტილება კანონიერად, რომ სათანადოდ არ გამოიკვლია, კონკრეტულად სადავო უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთზე) გ-----ეს გააჩნდა თუ არა საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი მტკიცებულებები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ჩამონათვალი განსაზღვრულია სარეგისტრაციო პერიოდისათვის მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების პირველი დანართის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით, რომლის მიხედვით, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი შეიძლება იყოს საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით

სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია ან/და სხვა დოკუმენტი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში რაიონულმა სასამართლომ ისე დაადგინა გ-----ის მიერ მისი ა.წ. გარდაცვლილი მამის ი---- ა-----ის ძე ნ-----ისგან სადავო უძრავი ნივთის მემკვიდრეობით მიღების ფაქტი, რომ არ გამოიკვლია, ი---- ნ-----ეს გარდაცვალებამდე ეს მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა თუ არა.

4.13. სააპელაციო პალატა პირველ რიგში ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ საარქივო ცნობებზე, კერძოდ, 31.05.2016 წლის A----- საარქივო ცნობის თანახმად, მცხეთის რაიონის გ-----ს სასოფლო საბჭოს საკრებულოს სოფელ გ-----ს 1----- წწ დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია ი---- ა-----ის ძე ნ-----ე; კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ნ-----ე ი---- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული - ცოლი 3. ნ-----ე გ--- ი-----ს ძე - შვილი (ხაზია გადასმული) 4. ნ-----ე იმედა გ---ს ძე - შვ.შვილი (ხაზია გადასმული) ორმაგ ჩაწერასთან დაკავშირებით ამოწერილის სოფ. გ-----დან 2/6-94 წ. 5. ნ-----ე ზ----- გ---ს ძე - შვ. შვილი (ხაზია გადასმული) ქ. თბილისი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1----- წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1---/1938 საერთო ფართობი 6--- 1988-1990 წწ საცხოვრებელი სახლი აგებული 1--- წ. საერთო ფართობი 65 კვ.მ 1. 1986 წ. 1 6. 1986 წ. მიწა სულ 0,13 მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. 1. 6 1989 წ 1.6 1990 წ. მიწა სულ 0,13 მათ შორის შენობის ქვეშ 0,01. სოფელ გ-----ს 1997-2000 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწარილია გ--- ი-----ს ძე ნ-----ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან 1. ნ-----ე ი---- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული-ცოლი, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწა სულ 0,13 (წლები მითითებული არ არის). საცხოვრებელი სახლის შესახებ მონაცემები არ არის. სოფელ გ-----ს 2001-2006 წწ. დათარიღებული საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ჩაწერილია გ--- ი-----ს ძე ნ-----ე (ხაზია გადასმული), ვ---- ზ-----ს ასული ნ-----ე, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1. ნ-----ე ი---- ა-----ის ძე - ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასმული) გარდაიცვალა; 2. ნ-----ე ვ---- ზ-----ს ასული - ცოლი, ქონებრივი მონაცემები მითითებული არ არის. ამდენად, საარქივო ცნობით დგინდება, რომ გ-----ის მამას ი---- ნ-----ეს ერიცხებოდა მიწა სულ 0,13 ჰა, რომელზეც საცხოვრებელი სახლია განთავსებული. მხარეთა ახსნა-განმარტებებით კი დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლი არ იმყოფება. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ (მისმა ტერიტორიულმა სამსახურმა) სადავო საკითხის ხელახალი შესწავლის დროს ყურადღება უნდა გაამახვილოს აღნიშნულ საკითხზე და გამოარკვიოს, გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული იყო თუ არა ზუსტად ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც მის მამას, როგორც მამკვიდრებელს, საკუთრებაში გააჩნდა.

4.14. საქმეში ასევე წარმოდგენილია „საგადასახადო დავალებების” ასლები,

საიდანაც დგინდება, რომ გარკვეული დროის განმავლობაში გ-----ი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე იხდიდა ქონების გადასახადებს (ტ 1. ს.ფ. 44-46). ასევე, საქმეში წარმოდგენილი სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2015 წლის 23 ივლისის წერილიდან დგინდება, რომ ფ/პ გ-----ს წარდგენილი აქვს ფიზიკური პირის ქონების გადასახადის დეკლარაციები 2007 წლიდან 2014 წლის ჩათვლით (ტ.1. ს.ფ. 56). აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უურადღება ასევე უნდა გაამახვილოს აღნიშნულ საკითხზე და ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოარკვიოს, გ-----ი გადასახადებს იხდიდა თუ არა კონკრეტულად სადავო მიწის ნაკვეთზე და თუ ეს დადასტურდა, მაშინ ამ შემთხვევაში ეს გარემოება ხომ არ მიუთითებს იმაზე, რომ სწორედ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების ფაქტობრივ მფლობელს (თვითნებურად დამკავებელს).

4.15. სააპელაციო პალატა უურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ მოწმეების ჩვენებებზე. როგორც ცნობილია, გ--- ნარიმინაძის სახელზე სადავო უძრავი ნივთის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა მოწმეების ჯ-----ისა და გ-----ის თანხმობები, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ გ-----ე 2000 წლიდან ნამდვილად სარგებლობს და ფლობს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, გ-----მა მიწის ნაკვეთი სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლად იყიდა მხოლოდ 2008 წელს, რის გამოც სააპელაციო პალატას არადამაჯერებლად მიაჩნია მისი წერილობითი ჩვენება იმის შესახებ, თითქოს მისთვის ცნობილია, რომ გ-----ე 2000 წლიდან სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით. სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ჯ-----მა დაადასტურა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობს გ-----ე, რომელიც არაერთხელ უნახავს, თუ როგორ სხლავდა იქ არსებულ ნარგავებს. სასამართლო სხდომაზე გ-----მა განმარტა, რომ მან მიწის ნაკვეთი სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლად იყიდა მხოლოდ 2008 წელს და რა თქმა უნდა 2000 წელს იქ გ-----ეს ვერ ნახავდა, მაგრამ ჯ-----იდან იცის, რომ გ-----ე 2000 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით და მანაც ამიტომ მისცა ასეთი წერილობითი თანხმობა. აპელანტი მხარის მოთხოვნით სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზეც დაკითხულ იქნენ სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლად მცხოვრები მოქალაქეები თინათინ ქენჭაძე და ელენე შანიძე, რომლებმაც აღნიშნეს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს წლების განმავლობაში ფლობს გ-----ი, მანამდე ფლობდა მისი მამა, რომელმაც მიწის ნაკვეთზე დარგო ხეხილი და ნარგავები, ხოლო გ-----ე და მისი მამა ამ მიწის ნაკვეთზე არასოდეს არ უნახავთ. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უურადღება ასევე უნდა გაამახვილოს მოწმეების ჩვენებებზე, თუ საჭიროა ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიძახოს და თავიდან მოუსმინოს იგივე პირებს ან/და სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლად მდებარე სხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს თუ

მოსარგებლებს, საჭიროების შემთხვევაში ჩაატაროს ადგილზე დათვალიერება და ისე დაადგინოს სადავო უძრავი ნივთის ნამდვილი მფლობელის ვინაობა. ასევე იმის დასადგენად, გ-----ის მამა ფლობდა თუ არა კონკრეტულად სადავო მიწის ნაკვეთს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მის ხელთ არსებული ორთოფოტოები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები თუ სხვა მათთან დაცული წერილობითი ნახაზები და დოკუმენტაცია და მხოლოდ ყველა გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხის მიმართ. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს ასევე საქმეში წარმოდგენილ ქ. თბილისის მეტროპოლიტენის ელექტრომექანიკური სამსახურის მეოცე ობიექტის თანამშრომელთა კოლექტიურ განცხადებაზე, რომლებიც ადასტურებენ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს 1995 წლიდან ფლობენ გ-----ი და მანამდე მისი მამა.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; გ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7-----) გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №8-----05 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში და კანონით დადგენილი წესით, იმავე საკითხზე გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების, ასევე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს გ-----ის სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ მის მიერ პირველი ინსტანციის და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (პირველი ინსტანციის სასამართლო - 100 ლარი და სააპელაციო სასამართლო - 150 ლარი), საერთო ჯამში 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურების ვალდებულება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 3---ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თ-----, სოფელ გ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 7---) გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 ივლისის №8-----05 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში და კანონით დადგენილი წესით, იმავე საკითხზე გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება;
6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს გ-----ის სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისროთ მის მიერ პირველი ინსტანციის და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (პირველი ინსტანციის სასამართლო - 100 ლარი და სააპელაციო სასამართლო - 150 ლარი), საერთო ჯამში 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურების ვალდებულება;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან

21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე