



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

27 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - გ----- გ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - თ----- დ----ე;

მესამე პირები (16.2 მუხლი) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, მ----- ქ-----ი, ზ---ა დ----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 იანვრის №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

2. მხარეთა პოზიცია:

2.1. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების გაუქმების საფუძველი.

2.2. მესამე პირების პოზიცია:

მესამე პირებმა მხარი დაუჭირეს სარჩელს და ითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თ----- დ----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 იანვრის N8----- და 2017 წლის 18 აპრილის N1---- გადაწყვეტილებები და მოპასუხეს დაევალა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2016 წლის 31 აგვისტოს თ----- დ-----მ №8-----12, №8-----69, №8-----97, №8-----22 და №8-----61 განცხადებებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის - სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში გ-----ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სამკვიდრო მოწმობის, მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების საფუძველზე.

4.2. სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 23 სექტემბერს №1----- წერილით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ეცნობა, რომ რუსთავის არქივში დაცულ გ-----ის რაიონის მ-----ის 1986-1995, 1996-2000, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი ვ----- თ-----ეს ძე ქ-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ. ხოლო სოფელ მ-----ის 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების, საგადასახადო სიები,

მებაღეობის სია (მიმაგრების ტალონი), ასევე მიწის ზონარგაყრილი წიგნები, 2007 წლის საკომლო წიგნები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა.

4.3. 2016 წლის 29 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა №2----- წერილით მიმართა ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურს და მოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები გ-----ში, სოფელ მ-----ში - ვ----- ქ-----ზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. ასევე, მოითხოვა ზემოაღნიშნულ პიროვნებაზე გაცემული სხვა დოკუმენტაცია (მიწის განაწილების სია და სხვა). ამასთან, მიღებულ იქნა მიმდინარეობის შესახებ №8-----12-05 გადაწყვეტილება.

4.4. გ-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 იანვარის №0----- წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ არ დაკმაყოფილდა სააგენტოს შუამდგომლობა უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. აღნიშნული წერილის საფუძველზე ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2017 წლის 12 იანვარს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8----- -- გადაწყვეტილება.

4.5. 2017 წლის 18 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 13 იანვარს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ №8-----12, №8-----69, №8-----97, №8-----22 და №8-----61 სარეგისტრაციო განცხადებით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილი იყო სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რომლითაც თ----- დ-----მ, მ----- ქ-----მა და ზ-----ა დ-----მ თანაბარწილად მიიღეს ვ----- ქ-----ის სამკვიდროში შემავალი აქტივები და პასივები.

ვ----- ქ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ასლი, რომელიც არ იქნა განხილული სარეგისტრაციო დოკუმენტად, რადგან არ იყო სათანადოდ დამოწმებული.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ გამოთხოვილ იქნა დოკუმენტაცია და დადგინდა

მამკვიდრებლის უფლება 0.62 ჰა მიწის ნაკვეთზე. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იყო ხუთი განცხადება, რომელთაგან ოთხ სარეგისტრაციო განცხადებაზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით გ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ დადასტურდა უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიურობა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვით ნახაზთან და შესაბამისად, ჯამში 621- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა დაინტერესებული პირების საკუთრების უფლება. №8-----61 სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ დამატებით მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 7200კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენი დოკუმენტი არც დაინტერესებული პირის მიერ იყო წარმოდგენილი და ვერც ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ იქნა მოძიებული.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და მასზე დაყრდნობით განმარტა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მითითებით, გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის - თ----- დ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე წარდგენილ შუამდგომლობასთან

თანდართული დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ საკუთრების უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთებზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, ამავე დროს დაინტერესებულ პირს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ აქვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განახორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება. გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ----- დ----ის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება.

6.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ სასამართლომ ისე დაავალა სააგენტოს სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე საქმის ხელახალი განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება, რომ არ მიუთითებია სადავო აქტის გაუქმების კონკრეტული საფუძველი, არ გაუმახვილებია ყურადღება იმ გარემოებებზე, რომლებიც საჯარო რეესტრს უნდა გამოეკვლია და არ გამოუკვლევია, შესაბამისად სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრს დაავალა ხელახლა მიიღოს იგივე გადაწყვეტილება, რაც გააუქმა, ვინაიდან არანაირი შეფასება და მითითება არ გაუკეთებია კონკრეტულ ფაქტობრივ თუ სამართლებრივ გარემოებაზე.

აპელანტი ასევე აღნიშნავს, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ უთითებს რაიმე ისეთ გარემოებებზე,

რომელთა გამოკვლევა და შეფასება სასამართლო წარმოებისას შეუძლებელი იყო, ამასთან ამგვარი გარემოების დადგენა და შეფასება მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენდა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ვ----- ქ-----ის მემკვიდრეების საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულია გ-----ის რაიონში, სოფელ მ-----ში მდებარე 840 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 8-----506), 4200 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 8-----437), 540 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 8-----507) და 630 კვ.მ (საკადასტრო კოდი 8-----508) მიწის ნაკვეთები, რომელთა ჯამი შეადგენს 621- კვ.მ-ს.

დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 8-----197 საკადასტრო კოდით სააღრიცხვო ბარათი არ არის დაცული.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იქნა სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, რომელიც დამოწმებულია, როგორც ფოტოასლი, თუმცა მისი დედანთან სისწორე, დედანთან ასლის დამოწმება განხორციელებული არ არის. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 8-----197 საკადასტრო კოდით სააღრიცხვო ბარათი არ არის დაცული.

მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში ასევე წარდგენილი იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N1767 აქტი ასლის სახით, რომელიც არ იყო დამოწმებული და შესაბამისად არ წარმოადგენდა რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა აღნიშნული გარემოება მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტით მოსარჩელის მამკვიდრებლისათვის გადაცემული იყო 4 მიწის ნაკვეთი ჯამში 0.62 ჰა მიწის ნაკვეთი. ზუსტად ანალოგიური მოცემულობა აქვს მოსარჩელის მამკვიდრებელს საგადასახადო სიაში, რომლის საფუძველზეც აღნიშნული 4 მიწის ნაკვეთი უკვე აქვს რეგისტრირებული, ჯამში - 621- კვ.მ. ხოლო მოსარჩელის მიერ დამატებით მოთხოვნილ 7200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარმოდგენილი არ ყოფილა და ასეთი დოკუმენტის არსებობაზე ან საქმეში წარმოდგენილი რომელიმე მტკიცებულების ასეთად მიჩნევაზე სასამართლოს ნამსჯელი არ აქვს.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში არ უმსჯელია რამდენად წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული სარეგისტრაციო მოწმობა რეგისტრაციის საფუძველს. სასამართლოს მიერ ისე იქნა დაბრუნებული საქმე ხელახლა განსახილველად, რომ რეალურად არ შეფასებულა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, კერძოდ, არსებობდა თუ არა საქმეში საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და თუ არსებობდა (წარმოდგენილი იყო) კონკრეტულად რომელი მტკიცებულება იყო ასეთი და რის საფუძველზე.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების

შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

8.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავდროულად მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

8.2. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით მიუთითებს შემდეგ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

8.2.1. 2016 წლის 31 აგვისტოს თ----- დ----ემ N8-----61 განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში გ-----ში, სოფელ მ-----ში მდებარე 7200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. თ----- დ----ემ განცხადებას დაურთო 31.08.2016წ. შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით შედგენილი 02.04.2013წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობა, 24.05.1996წ. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ტ.1 ს.ფ. 72-73).

განცხადებას დართული 31.08.2016წ. საკადასტრო ნახაზით აზომილ იქნა 7200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ტ.1, ს.ფ. 74-75).

02.04.2013წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, მ----- ქ-----მა, თ----- დ----ემ და ზ---ა დ----ემ, როგორც გარდაცვლილი ვ----- ქ-----ის პირველი რიგის

მემკვიდრეებმა - შვილებმა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით მიიღეს სამკვიდრო ქონება თანაბარწილად, თითოეულმა 1/3 წილი (ტ.1, ს.ფ. 76-79).

24.05.1996წ. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ვ----- ქ-----ს გადაეცა გ-----ის რაიონის, სოფელ მ-----ში მდებარე 0,62 ჰა მიწის ნაკვეთი (ტ.1, ს.ფ. 80-8-).

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, ვ----- ქ-----ს საკუთრების უფლებით ერიცხება გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 0,72 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, შემდეგი მახასიათებლებით: კოდი - 1-, კვარტლის N--, ნაკვეთის N197 (ტ.1, ს.ფ. 82-83).

8.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 05 სექტემბერს მიღებულ იქნა N8-----61-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც სააგენტომ 2016 წლის 5 სექტემბრის N2----- მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, ვ----- ქ-----ის კომლის შემადგენლობის შესახებ. აქვე აღინიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა 05.09.2016წ. N2----- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე. ამასთან, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ შეეძლო წარედგინა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ტ.1, ს.ფ. 85).

8.2.3. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 23 სექტემბრის N1----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 05.09.2016წ. N2----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ რუსთავის არქივში დაცულ გ-----ის რაიონის მ-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელ მ-----ის 1986-1995, 1996-2000, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი ვ----- თ-----ეს ძე ქ-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, ხოლო სოფელ მ-----ის 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), საგადასახადო სიები, მეზაღეობის სია (მიმაგრების ტალონი) ასევე მიწის ზონარგაყრილი წიგნები, 2007 წლის საკომლო წიგნები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შესულა (ტ.1, ს.ფ. 87).

8.2.4. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 02 დეკემბრის N2----- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, 29.09.2016წ. N2----- წერილის პასუხად, ეცნობა, რომ ვ----- ფ-----ის ძე ქ-----ს 2003 წლის მდგომარეობით ერიცხებოდა 0,62 ჰა მიწის ნაკვეთი გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში (ტ.1, ს.ფ. 89).

8.2.5. 2016 წლის 13 დეკემბერს თ----- დ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და თანხმობა განაცხადა მის მიერ წარდგენილი N8-----61 განცხადების, თანდართული დოკუმენტებით, აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე (ტ.1, ს.ფ. 92-93).

8.2.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 09 იანვარს მიღებულ იქნა N8-----61-07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით არ დადასტურდა თ----- დ----ის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. საქმეში არსებული დოკუმენტაცია 2016 წლის 09 იანვრის N7--- მიმართვით გადაეგზავნა გ-----ის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. აქვე აღინიშნა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილება მიიღებოდა 09.01.2017წ. N7--- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე (ტ.1, ს.ფ. 94).

8.2.7. გ-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 იანვრის N0--- -- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N7--- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, საკუთრების უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, ამავდროულად დაინტერესებულ პირს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ აქვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე კომისიამ არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობა უძრავ ნივთზე (მიწის ნაკვეთზე) დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (ტ.1, ს.ფ. 96-97).

8.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12 იანვარს მიღებულ იქნა N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 98).

8.2.9. 2016 წლის 12 დეკემბერს თ----- დ----ის მიერ წარდგენილ იქნა N3----- საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც მომჩივანი მიუთითებდა, რომ 31.08.2016წ. სააგენტოში წარდგენილი ქონდა N8-----12, 8-----69, N8-----97, N8-----22 და N8-----61 განცხადებები და ითხოვდა განცხადებათა დროულ განხილვას (ტ.1, ს.ფ. 126).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 იანვრის N1---- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა თ----- დ----ეს N3----- (12.12.2016წ.) საჩივრის განხილვაზე N8-----12, 8-----69, N8-----97, N8-----22 სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით, ხოლო 2017 წლის 13 იანვრის N1---- გადაწყვეტილებით თ----- დ----ეს უარი ეთქვა 2016 წლის 12 დეკემბრის N3-----

--- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე N8-----61 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით (ტ.1, ს.ფ. 130-134).

8.2.1- 2017 წლის 03 თებერვალს თ----- დ----ემ N8----- განცხადებით კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N8-----197. თ----- დ----ემ განცხადებას დაურთო 03.02.2017წ. შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სანოტარო წესით შედგენილი 02.04.2013წ. N1---- სამკვიდრო მოწმობა, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (ტ.1, ს.ფ. 99-115).

8.2.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 09 თებერვალს მიღებულ იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც თ----- დ----ეს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N8-----197 საკადასტრო კოდით სააღრიცხვო ბარათი არ ინახება და შესაბამისად რეგისტრაციის ფაქტი N8-----197 საკადასტრო კოდზე არ დგინდება. ასევე ეცნობა, რომ მამკვიდრებელი ვ----- ქ-----ი შემოსავლების სამსახურში მიწის გადამხდელად ფიქსირდება 6200 კვ.მ-ზე, აქედან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდები: 8-----840კვ.მ; 8-----4200კვ.მ; 8-----540კვ.მ და 8-----630კვ.მ, რაც ჯამურად 621-კვ.მ-ის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი ან/და წერილობითი თანხმობა, რათა დოკუმენტაცია გადაიგზავნოს ადგილობრივი გამგეობის აღიარების კომისიაში (ტ.1, ს.ფ. 117).

8.2.12. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N8-----04 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება (ტ.1, ს.ფ. 118).

8.2.13. 2017 წლის 17 მარტს თ----- დ----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. თ----- დ----ემ 2017 წლის 27 მარტს ასევე მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, დაახუსტა 17 მარტის საჩივარი და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 მარტის N8-----04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. აქვე საჩივრის ავტორმა მოითხოვა ადმინისტრაციული საჩივრის ზეპირი მოსმენით განხილვა და მასში მისი მონაწილეობის მიღების უზრუნველყოფა (ტ.1, ს.ფ. 135).

8.2.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აპრილის N1---- გადაწყვეტილებით თ----- დ----ის 2017 წლის 17 მარტის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა (ტ.1, ს.ფ. 138-143).

8.2.15. საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია ვ----- ქ-----ის სახელზე (ტ.2, ს.ფ. 282).

8.2.16. სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადების/დადასტურების თანახმად, დ----- კ-----ი (პ/ნ 1-----, მცხ. გ-----ის რაიონი, სოფ. მ-----ი) და გ----- შ-----ე (პ/ნ 1-----, მცხ. გ-----ის რაიონი, სოფ. მ-----ი) ხელისმოწერით ადასტურებენ, რომ გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში მფლობენ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს (საკადასტრო კოდები: N8-----190 და N8-----474), ხოლო მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით: N8-----197 1999 წლიდან ფლობს, ამუშავებს და სარგებლობს თ----- დ-----ის ოჯახი. გარდა ამისა, ისინი ადასტურებენ, რომ გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში თ----- დ-----ის ოჯახს სხვადასხვა ადგილზე საკუთრების უფლებით გააჩნია ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთისაგან დამოუკიდებლად ოთხი მიწის ნაკვეთი, რომლებიც შემხებლობაში არ მოდის საკადასტრო კოდი 8-----197 ნაკვეთთან (ტ.2, ს.ფ. 335).

1-.11.2015წ. N8----- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ დ----- კ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 5000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით N8-----190 (ტ.2, ს.ფ. 336-337).

15.08.2017წ. N882017313015 ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ გ----- შ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 7500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით N8-----474 (ტ.2, ს.ფ. 338-339).

8.2.17. სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის დედანი, ასევე სანოტარო წესით დამოწმებული ფოტოასლი. პალატა დარწმუნდა მათ იდენტურობაში, დედანი დაუბრუნდა მხარეს, ხოლო ფოტოასლი დაერთო საქმეს. სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, ვ----- ქ-----ის საკუთრების უფლება აღრიცხულია გ-----ის რაიონის, სოფელ მ-----ში მდებარე 0,72 ჰა მიწის ნაკვეთზე შემდეგი მახასიათებლებით: სარეგისტრაციო ზონა - გ-----ი, კოდი - 8-; სექტორი - მ-----ი, კოდი - 1-; კვარტლის N--; ნაკვეთი N197; ფართობი - 0,72 ჰა; ქონების ადგილმდებარეობა - გ-----ის რაიონი, სოფელი მ-----ი; საკუთრების ფორმა - კერძო; ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო (ტ.2, ს.ფ. 354-355).

8.3. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო პალატა უპირველესად ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე თ----- დ-----ემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოცემულ

ეტაპზე ითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აპრილის N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა თ----- დ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 16.03.2017წ. N8-----04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით.

ასევე, აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას მხოლოდ იურიდიული შედეგის თვალსაზრისით, თუმცა არა მოტივაციას, რომლითაც პრაქტიკულად შეუძლებელია დადგინდეს გასაჩივრებული აქტების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძვლები. ამასთან, პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შინაარსზე, რომლის თანახმადაც, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით სააპელაციო სასამართლო იღებს ახალ გადაწყვეტილებას; პალატა განმარტავს რა აღნიშნულ ნორმას, მიაჩნია, რომ ამგვარ „შეცვლაში“ იგულისხმება დასაბუთებულობის თვალსაზრისით შეცვლაც; ვინაიდან სააპელაციო სასამართლო აქტის ბათილად ცნობას ემხრობა პირველი ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებული მოტივაციით, განსახილველ შემთხვევაში სწორედ ეს განაპირობებს მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების და არა განჩინების მიღებას.

განსახილველ შემთხვევაში თ----- დ-----ის კანონიერ ინტერესს წარმოადგენს მისი მამკვიდრებლის - ვ----- ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სასამართლოს მსჯელობის საგანიც უნდა გახდეს რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა. უნდა დადგინდეს ვ----- ქ-----ს გააჩნდა თუ არა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ჰქონდა თუ არა უფლება მოპოვებული და აღნიშნულის შედეგად განისაზღვროს მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ანიჭებს უფლებამოსილებას განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულება ორი განსხვავებული ფორმით. კერძოდ, სააგენტო ახორციელებს: 1) საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და 2) საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. კანონმდებლობა ადგენს კონკრეტულ წინაპირობებს, რომელიც განსაზღვრავს თუ რომელი ფორმით განხორციელდეს უფლების რეგისტრაცია. მოცემულ შემთხვევაში სადავო აქტების კანონიერების შემოწმების მიზნით მნიშვნელოვანია შეფასდეს კანონმდებლობით დადგენილი წინაპირობები და საქმის ირგვლივ არსებული ფაქტობრივი გარემოებები ერთობლიობაში ქმნის თუ არა რომელიმე ფორმით უფლების მონაცემთა რეესტრში აღრიცხვის საფუძველს.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას. მასში მოიაზრება ნივთზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების

შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია; მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო თუ რა მოიაზრება თავად სარეგისტრაციო დოკუმენტში, განმარტავს მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტი. კერძოდ, იგი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით დადგენილი წესის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების სახით ხორციელდება იმ უფლებათა აღრიცხვა მონაცემთა რეესტრში, რომელიც უკვე შესაბამისი სამართლებრივი აქტის საფუძველზე არის წარმოშობილი. უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტის - უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტის არსებობა, რომელიც წარმოშობს პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი რეგისტრაციის განხორციელებისთვის მოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტაცია თუკი წარდგენილი არ დასტურდება უფლების წარმოშობა.

რაც შეეხება საკუთრების უფლების აღიარებით ამ უფლების რეგისტრაციას, პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ამგვარ გადაწყვეტილებას იღებს მაშინ, როდესაც არ არსებობს უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაადასტურებს დაინტერესებული პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე და ამგვარი უფლების აღიარება უნდა განახორციელოს შესაბამისმა უფლებამოსილმა ორგანომ. აღიარების შესახებ გამოცემული აქტი უთანაბრდება უფლების დამდგენ დოკუმენტს და მის შესაბამისად აღიარდება მონაცემები უფლებათა რეესტრში. სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარების წესს არეგულირებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონი ერთმანეთისგან გამიჯნავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ მიწას. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (4¹.1 მუხლი), ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ

ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (4.1 მუხლი).

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში ხორციელდება უკვე მოპოვებული უფლების აღრიცხვა/რეგისტრაცია, იქნება ეს უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, თუ აღიარების გზით მოპოვებული უფლება. დაუშვებელია პირს დაურეგისტრირდეს ის უფლება, რაც მას მოპოვებული არ ჰქონია და არ დასტურდება კანონით დადგენილი წესით ან/და უარი ეთქვას იმგვარი უფლების დარეგისტრირებაზე, რაც უკვე მოპოვებულია და ექვემდებარება უფლებათა რეესტრში აღრიცხვას.

განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია შეფასდეს მხარის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტები წარმოადგენდა თუ არა უფლების დამდგენ დოკუმენტს. ასეთის არარსებობის პირობებში სასამართლომ უნდა იმსჯელოს აღიარების გზით უფლების მოპოვების საფუძველზე.

დადგენილია, რომ თ----- დ----ემ N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გ-----ის რაიონის სოფელ მ-----ში მდებარე 0,72 ჰა მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით N8-----197. განმცხადებელმა უფლების რეგისტრაციის მიზნით, წარადგინა შემდეგი დოკუმენტები: 1) 03.02.2017წ. შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 2) სანოტარო წესით შედგენილი 02.04.2013წ. N1----- სამკვიდრო მოწმობა; 3) საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის სანოტარო წესით დამოწმებული ფოტოასლი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 09 თებერვალს მიღებულ იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც თ----- დ----ეს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N8-----197 საკადასტრო კოდით სააღრიცხვო ბარათი არ ინახება და შესაბამისად რეგისტრაციის ფაქტი N8-----197 საკადასტრო კოდზე არ დგინდება. ასევე ეცნობა, რომ მამკვიდრებელი ვ---- ქ-----ი შემოსავლების სამსახურში მიწის გადამხდელად ფიქსირდება 6200 კვ.მ-ზე, აქედან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდები: 8-----840კვ.მ; 8-----4200კვ.მ; 8-----540კვ.მ და 8-----630კვ.მ, რაც ჯამურად არის 621-კვ.მ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი ან/და წერილობითი თანხმობა, რათა დოკუმენტაცია გადაიგზავნოს ადგილობრივი გამგეობის აღიარების კომისიაში.

მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო ობიექტზე, საკადასტრო კოდით:

N8-----197, სააღრიცხვო ბარათის არარსებობის გამო, წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იქნა მიჩნეული უფლების დამდგენ დოკუმენტებად და მოთხოვნილ იქნა დამატებით სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი ან/და წერილობითი თანხმობა აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ, რომელიც თავის მხრივ განიხილავდა საკითხს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტების საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მიჩნევის თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანია თითოეული მათგანის შინაარსის გაცნობა-შეფასება და აღნიშნულის საფუძველზე დადგინდეს წარმოდგენილი მტკიცებულებები ადასტურებს თუ არა უფლების წარმოშობის ფაქტს. ამასთან, უნდა განიმარტოს სააღრიცხვო ბარათის არარსებობა ავტომატურად გამორიცხავს თუ არა უფლების რეგისტრაციას მარეგისტრირებელ ორგანოში თუნდაც იმ შემთხვევაში, თუ სახეზეა უფლების დამდგენი დოკუმენტები.

დადგენილია, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ ვ----- ქ-----ზე გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც მიუთითებს ვ----- ქ-----ის საკუთრების უფლებაზე გ-----ის რაიონის, სოფელ მ-----ში მდებარე 0,72 ჰა მიწის ნაკვეთზე. აქვე, პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა სარეგისტრაციო მოწმობის დედანი და პალატამ დაადგინდა, რომ სანოტარო წესით დამოწმებულ ფოტოასლში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ არსებობს. საგულისხმოა, რომ მარეგისტრირებული ორგანო სადავო აქტებში არ მსჯელობს სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე წარმოშობილ უფლებაზე, თუმცა დავის სასამართლოში მიმდინარეობისას მიუთითებს, რომ დოკუმენტი არ იყო სარწმუნო, ვინაიდან წარმოდგენილი იყო ფოტოასლის და არა დედნის სახით. სააპელაციო სასამართლოში დოკუმენტის დედნის წარმოდგენით მარეგისტრირებული ორგანოს აღნიშნული პოზიცია გაქარწყლდა. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ ხსენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე ვ----- ქ-----ს წარმოეშვა საკუთრების უფლება 0,72 ჰა მიწის ნაკვეთზე. საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ვ----- ქ-----ის მიერ მოპოვებული უფლების ფარგლების შემცირებას.

დადგენილია, რომ ვ----- ქ-----ის მემკვიდრეებს წარმოადგენენ თ----- დ-----, მ----- ქ-----ი და ზ----- დ-----, რომლებმაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით მიიღეს ვ----- ქ-----ის სამკვიდრო ქონება თანაბარწილად, თითოეულმა 1/3 წილი.

დადგენილია, რომ N1----- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე თ----- დ-----ის, მ----- ქ-----ის და ზ----- დ-----ის საკუთრების უფლება, 1/3 წილის უფლებით, დარეგისტრირდა 840 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N8-----506; 540 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N8-----507; 4200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე

საკადასტრო კოდით N8-----437 და 630 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N8-----508. ჯამში ვ----- ქ-----ის მემკვიდრეებმა დაირეგისტრირეს 6 21-კვ.მ მიწის ნაკვეთი. თუმცა, განსახილველ შემთხვევაში დავა შეეხება სხვა მიწის ნაკვეთს, ფართით - 7 200 კვ.მ. ამდენად, სარეგისტრაციო მოწმობით ვ----- ქ-----ისთვის მიკუთვნებული 0,72 ჰა (7 200 კვ.მ) მიწის ნაკვეთი მემკვიდრეებზე არ იქნა აღრიცხული. საგულისხმოა, რომ 6200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებად მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან არ გამხდარა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ არ არსებობდა სააღრიცხვო ბარათი. მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის განხორციელებისას დაეყრდნო 1996 წლის 24 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლის საფუძველზეც ვ----- ქ-----ს გადაეცა 6200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ სააღრიცხვო ბარათის არარსებობა არ წარმოადგენს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს, თუკი დასტურდება უფლების მოპოვება სხვა მტკიცებულებებით. ამასთან, პალატას მიაჩნია, რომ მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი ვერ განდება იმ გარემოების მტკიცების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომ ვ----- ქ-----ს მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება მხოლოდ 6200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და არა 7200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს (ტ.2, ს.ფ. 282), რომელიც მომზადებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ვ----- ქ-----ის უფლება აღრიცხულია N8-----197 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებას/დასტურს, რომლის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები დ----- კ-----ი და გ----- შ-----ე ადასტურებენ, რომ მათ მომიჯნავედ არსებულ 8-----197 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს 1999 წლიდან ფლობს, ამუშავებს და სარგებლობს თ----- დ-----ის ოჯახი.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ უპირველესად უნდა შეაფასოს ზემოაღნიშნული მტკიცებულებები, მათ შორის სარეგისტრაციო მოწმობა, როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტები, ხოლო თუკი ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე გამოირიცხება უფლების დამდგენი დოკუმენტების არსებობა, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია იმსჯელოს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველებზე.

პალატას მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ვერ უზრუნველყო მასზედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაკისრებული მოვალეობის ჯეროვანი შესრულება, არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც ამავე კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

პალატა მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. პალატას მიაჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მითითებული ნორმის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლის შედეგად ახალი აქტის გამოცემა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, როგორც უფლების დამდგენ დოკუმენტებზე, ამასთან, საფუძვლიანი არგუმენტით მათი უფლებადამდგენ დოკუმენტთა სიიდან გამორიცხვის შემთხვევაში, იმსჯელოს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება; სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სადავო აქტი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილად შესწავლის შედეგად ახალი აქტის გამოცემა.

9. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-1- მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სადავო აქტი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი, როგორც საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევის გარეშე გამოცემული აქტი, თ----- დ-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1-0 (ასი) ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ. ამასთან, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე

სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. თ----- დ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აპრილის N1----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის, ასევე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული არგუმენტების გათვალისწინებით, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, ახალი აქტის გამოცემა თ----- დ----ის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით.
5. სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 1-0 (ასი) ლარის ოდენობით ანაზღაურება მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე

მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეჭაძე -