

საქმე № 140310018002442166

საქმე N3ზ/2489-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

28 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - თ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ხ---- მ-----ი;

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის
რეგიონული ოფისი;

მესამე პირი (16.2) - ვ----- ბ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2018
წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება;

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ----- მდებარე, 1709 მ² სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ვ----- ბ-----ის საკუთრებაში № 6-
-----.108 საკადასტრო კოდით სისტემური რეგისტრაციის შესახებ 2003 წლის 16
ივნისის ჩანაწერის ბათილად ცნობა.

1.2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 27 მარტის №

8-----6 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.3. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 27 აპრილის №

8-----7 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

1.4. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 მაისის № 2----- გადაწყვეტილება.

2. მოპასუხისა და მესამე პირის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო, მიუთითა და განმარტა, რომ, მართალია, საჯარო რეესტრში დაცული არ არის ვ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი - მიწის საგადასახადო სია, თუმცა სააღრიცხვო ბარათით ირკვევა, რომ მისი საკუთრება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში; ამავე დროს, ვ----- ბ-----ის შესახებ რაიმე, მათ შორის მისი საკუთრების შესახებ ინფორმაცია სასამართლოს მიერაც მოძიებული ვერ იქნა, თუმცა, რეგისტრაციის დროისათვის არსებული ხარვეზიანი პრაქტიკის გათვლისწინებით, შესაძლოა, რეგისტრაცია შეცდომით მოხდა სხვა პირის სახელზე და „ვ-----ის“ ნაცვლად უნდა ყოფილიყო მსგავსი სახელი, მაგალითად „ვ-----“ ან სხვა სახელი და აქედან გამომდინარე, დასაშვებია, რომ სადავო მიწას რეალურად ჰყავდეს ნამდვილი მესაკუთრე.

მესამე პირი - ვ----- ბ-----ი სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა (მისი ადგილსამყოფელი სასამართლოსათვის უცნობია) და არც შესაგებელი წარმოუდგენია; შესაბამისად, მისი პოზიცია ამ სარჩელთან დაკავშირებით უცნობია (სხდომის ადგილისა და დროის შესახებ მას ეცნობა საჯარო პუბლიკაციის მეშვეობით).

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბ---- მ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე, 1709 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კ----- ბ-----ის საკუთრებაში № 6-----.108 საკადასტრო კოდით სისტემური რეგისტრაციის შესახებ 2003 წლის 16 ივნისის ჩანაწერი.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 27 მარტის №8-----6 გადაწყვეტილება.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 27 აპრილის № 8-----7 გადაწყვეტილება.

სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 მაისის № 2----- გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალა, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთზე კ----- ბ-----ის (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და მიღებული იქნეს გადაწყვეტილება ამ ქონებაზე მისი (ან სხვა პირის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

გადაწყვეტილებით ასევე განისაზღვრა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს სასამართლო ხარჯების ანგარიშში - 100 (ასი) ლარი სახელმწიფო ბაჟის სახით, 800 (რვაასი) ლარი საადვოკატო მომსახურებისათვის და 13,80 ლარი რწმუნებულების გაფორმებისათვის, სულ 913 (ცხრაასცამეტი) ლარი და 80 თეთრი - გადახდეს ბ---- მ-----ის სასარგებლოდ.

3.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

3.2.1. გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე 1709 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2003 წლის 16 ივნისიდან № 6-----.108 საკადასტრო კოდით, სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე, ირიცხება კ----- ბ-----

-----ის სახელზე; (ს.ფ 92.)

3.2.2. მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის საგადასახადო სია № 2--, რაც საჯარო რეესტრში დაცული არ არის. (ს.ფ 92,42.)

3.2.3. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ხ---- მ-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ ამ მიწაზე რეგისტრირებულია ვ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება; (ს.ფ 77.)

3.2.4. ვ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ვ-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში (მათ შორის კავშირგაწყვეტილ პირთა) და სოფელ ვ-----ის 1992-2011 წლების მიწის განაწილების სიებში ვ----- ბ-----ის კომლისა და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა, ხოლო მიწის გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნები და მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტები გორის არქივში დაცვაზე არ შესულა; ვ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ვ-----ის 1970-1986 წლების საკომლო წიგნებში ვ----- ბ-----ის კომლის ან კომლის წევრად აღრიცხვის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა (ს.ფ 176,36.)

3.2.5. სსიპ „სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს“ საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს კარტოთეკაში და ერთიან მონაცემთა ბაზაში გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ----- რეგისტრირებული ვ----- ბ-----ის შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა; ვ----- ბ-----ზე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემისა და რეგისტრაციის, მისი დაბადებისა და გარდაცვალების შესახებ ინფორმაცია არ მოიპოვება (სააგენტოს მონაცემთა ელექტრონული ბაზა არ არის სრულყოფილი); (ს.ფ 35,171,204.)

3.2.6. გორის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სოფელ ვ----- მოკვლეული იქნა ცნობები ვ----- ბ-----ისა და მისი ოჯახის წევრების შესახებ და მათი სოფელ ვ----- ცხოვრების ფაქტი არ დადასტურდა არც ერთ პერიოდზე; (ს.ფ 175.)

3.2.7. ვ----- ბ-----ის მიერ საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის კვეთის ფაქტი სასაზღვრო გამტარი პუნქტების გავლით 2003 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის 29 ივნისამდე არ დაფიქსირებულა; (ს.ფ 202.)

3.2.8. საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს გორის რაიონული სამმართველოს ინფორმაციით, ვ----- ბ-----ი არ ცხოვრობს და არც უცხოვრია

გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- (ს.ფ 205.)

3.2.9. ხ---- მ-----მა საჯარო რეესტრის სამსახურს მიმართა განცხადებით, გაუქმებულიყო სისტემური რეგისტრაცია ვ----- ბ-----ის სახელზე, რაზეც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს მოეთხოვა რეგისტრაციის გაუქმების დამადასტურებელი საბუთის წარდგენა; განსაზღვრულ ვადაში ამ საბუთის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ხოლო ხ---- მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. (ს.ფ 37,38, 42.)

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას, პირველ რიგში, უნდა გაირკვეს, წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელე უფლებამოსილ პირს, იდავოს ვ----- ბ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებაზე, ანუ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს თუ არა ეს აქტი მის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს თუ არა მის უფლებას. ამ საკითხის გარკვევას მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ ვ----- ბ-----ი, დღეის მდგომარეობით, რეგისტრირებულია სადავო ფართის როგორც მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო ხ---- მ-----ი ამ ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებს, როგორც თვითნებურად დამკავებული პირი.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე თავის მოთხოვნას აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთი, რაც აღირიცხა ვ----- ბ-----ის საკუთრებაში, არ წარმოადგენს ამ უკანასკნელის არც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ (ანუ კანონით მის საკუთრებად აღიარებულ) და არც სახელმწიფოს აქტით მისთვის გადაცემულ ნაკვეთს და ეს ნაკვეთი არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელსაც წლების მანძილზე ფლობს და სარგებლობს მოსარჩელე და ეს მიწა დაკავებული აქვს თვითნებურად.

აქედან გამომდინარე, მოსარჩელე წარმოადგენს პირს, რომელსაც გააჩნია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული იურიდიული ინტერესი, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დამკავებელ პირს (ანალოგიურ საქმეზე იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 8 ოქტომბრის № ბს-259-255 (კ-15) გადაწყვეტილება).

მოცემულ შემთხვევაში, უნდა გაირკვეს სადავო მიწის ნაკვეთის ვ----- ბ-----ის საკუთრებაში აღრიცხვის კანონიერება - გააჩნდა თუ არა საჯარო რეესტრის სამსახურს (მიწის მართვის სამმართველოს) მის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის საკმარისი საფუძველი.

ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოთხოვილი ინფორმაციით ირკვევა, რომ ვ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ ვ-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში (მათ შორის კავშირგაწყვეტილ პირთა) და სოფელ ვ-----ის 1992-2011 წლების მიწის განაწილების სიებში ვ----- ბ-----ის კომლისა და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა; სოფელ ვ-----ის 1970-1986 წლების საკომლო წიგნებში ვ----- ბ-----ის კომლის ან კომლის წევრად აღრიცხვის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა; გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ----- რეგისტრირებული ვ----- ბ-----ის შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა; მისი და მისი ოჯახის წევრების შესახებ სოფელ ვ----- ცხოვრების ფაქტი არ დადასტურდა არც ერთ პერიოდზე; ვ----- ბ-----ი არ ცხოვრობს და არც უცხოვრია გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----.

გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ----- მდებარე 1709 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2003 წლის 16 ივნისიდან სისტემური რეგისტრაციით აღირიცხა ვ----- ბ-----ის სახელზე ისე, რომ მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული მიწის საგადასახადო სია № 2-- მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარდგენილა; ადმინისტრაციულ ორგანოში ასევე არ მოიპოვება დოკუმენტაცია, მიმართა თუ არა ვ----- ბ-----მარეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ განაცხადით, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი თუ არა და ა. შ.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს ვ----- ბ-----ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია საკუთრების უფლების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის გეოგრაფიული მდებარეობა, უფლებამოსილი პირი, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა (მათ შორის სახელმწიფო) საკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა მის სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

განსახილველ შემთხვევაში, ვ----- ბ-----ის კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ

უმნიშვნელოვანეს - კანონიერების პრინციპთან, არამედ აღნიშნული აქტით არსებითად ილახება მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესები. კერძოდ: თუკი გაირკვევა, რომ ვ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ქონება წარმოადგენს ხ---- მ-----ის თვითნებურად დაკავებულ ფართს, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო აქტის ძალაში დატოვებით მიღებული იქნება მდგომარეობა, როდესაც ვ----- ბ-----ის საკუთრებაში დარჩება ქონება, რომელიც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით წარმოადგენს სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს ჩანაწერი ვ----- ბ-----ის სახელზე ეწინააღმდეგება კანონს და შესაბამისად, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, რამდენადაც ეს აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო მოთხოვნა:

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა აღქმული და შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და სამართლებრივი გარემოებები.

აპელანტმა მიუთითა 1996 წლის 14 ნოემბრის „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ N1 დანართის მე-11 მუხლის მე-7 პუნქტზე და განმარტა, რომ მოცემული ნორმების საფუძველზე, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა, რომელზეც

დასმულია მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბეჭედი და რეგისტრატორის ხელმოწერა, ხოლო აღნიშნული სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, გორის მუნიციპალიტეტში, ვ----- მდებარე 1709 კვ.მ ფართობის მქონე უძრავ ნივთზე დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით, სასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საგადასახადო სიის (N2--) საფუძველზე, აღრიცხულია ვ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება, აღნიშნული უძრავი ნივთი ითვლება ვ----- ბ-----ის საკუთრებად.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლო ერთმანეთს უპირისპირებს მოსარჩელისა და მესამე პირის - ვ----- ბ-----ის უფლებებს და აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილებით არ ილახება ვ----- ბ-----ის კანონიერი ნდობის პრინციპი. თუმცა, სასამართლომ არ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს სადავო უძრავ ნივთზე დღეისათვის არანაირი სამართლებრივი უფლება არ გააჩნია, მისი უფლება შესაძლოა წარმოიშვას მომავალში, მას შემდეგ რაც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია განიხილავს მის საკითხს და მიიღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას, მანამდე კი, ცალსახა და უდავოა, რომ ვ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და მისი საწინააღმდეგო უტყუარი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია არ არსებობს. ამდენად, სააგენტოს მიაჩნია, რომ გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც ცალმხრივად უპირატესობა ენიჭება მოსარჩელეს, დაუსაბუთებელი და უკანონოა. განსახილველ შემთხვევაში კი, სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს არა სახელმწიფო, არამედ ფიზიკური პირის - ვ----- ბ-----ის საკუთრებას.

6. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით კი აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის მიხედვით, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

იმავე კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს, ხოლო მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირს, მართლზომიერ მფლობელებთან ერთად, წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

მოცემულ შემთვევაში მოწინააღმდეგე მხარეს - ხ--- მ-----ს გააჩნია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული იურიდიული ინტერესი, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დამკავებელ პირს.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 პუნქტების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს,

თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

პალატა მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყო სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოთ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე 1709 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 2003 წლის 16 ივნისიდან სისტემური რეგისტრაციით ირიცხება კ----- ბ-----ის სახელზე, რომლის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის საგადასახადო სია № 2--, რაც საჯარო რეესტრში დაცული არ არის.

კ-----ის თემის საკრებულოს სოფელ კ-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში (მათ შორის კავშირგაწყვეტილ პირთა) და სოფელ კ-----ის 1992-2011 წლების მიწის განაწილების სიებში კ----- ბ-----ის კომლისა და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა; სოფელ კ-----ის 1970-1986 წლების საკომლო წიგნებში კ----- ბ-----ის კომლის ან კომლის წევრად აღრიცხვის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა; გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- რეგისტრირებული კ----- ბ-----ის შესახებ ინფორმაცია არ მოიძებნა; მისი და მისი ოჯახის წევრების შესახებ სოფელ კ----- ცხოვრების ფაქტი არ

დადასტურდა არც ერთ პერიოდზე; ვ----- ბ-----ი არ ცხოვრობს და არც უცხოვრია გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ვ-----ს. (ს.ფ 176-36, 205)

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის № 327-ე ბრძანებულების (ძალადაკარგულია საქართველოს 2007 წლის 11 მაისის № 4741 კანონით) მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა;

რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო, მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია ნაკვეთის შესახებ, დამატებითი დოკუმენტაცია; დაინტერესებული მხარე კი ვალდებული იყო, დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა.

საკანონმდებლო ნორმათა მოთხოვნები სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო, საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, არ იყო უფლებამოსილი დაერეგისტრირებინა ვ----- ბ-----ის საკუთრებაში სადავო ქონება, რამდენადაც ზუსტად და ნათლად უნდა გარკვეულიყო, წარმოადგენდა თუ არა ეს მიწა მის მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ ფართს, და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

მართალია, ვ----- ბ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია მოხდა აღმჭურველი სახის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტით, რომლის მიმართაც მას გააჩნდა კანონიერი ნდობა, მაგრამ სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს არსებითად არღვევს, შეუძლებელია, პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა - მესამე პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების უგულვებელყოფის ხარჯზე.

პალატა ასევე იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ ვ----- ბ-----ის კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს - კანონიერების პრინციპთან, არამედ აღნიშნული აქტით არსებითად ილახება ხ--- მ-----ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები. კერძოდ: თუკი გაირკვევა, რომ ვ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ქონება წარმოადგენს ხ--- მ-----ის თვითნებურად დაკავებულ ფართს, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო აქტის ძალაში დატოვებით მიღებული იქნება მდგომარეობა, როდესაც ვ----- ბ-----ის საკუთრებაში დარჩება ქონება, რომელიც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით წარმოადგენს სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლო აპელანტის ყურადღებას დამატებით გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხ--- მ-----ის იურიდიული ინტერესი - ს/კ ნ-----.108-ით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების გაუქმება - უკავშირდება იმ სამართლებრივ შედეგს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღირიცხოს სახელმწიფო საკუთრებაში, რათა მოწინააღმდეგე მხარემ (მოსარჩელემ), როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელმა პირმა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით მოიპოვოს საკუთრების უფლება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე.

ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა მოპოვების გზით, უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად გადაწყვეტას და მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკითხის ხელახლა განხილვისას დამატებითი გარემოებების გამოკვლევა - შეჯერების საფუძველზე, უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთზე ვ----- ბ-----ის (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, უნდა იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება.

8. პროცესის ხარჯები:

8.1. სააპელაციო ინსტანციაში დავის განხილვის ეტაპზე ხ---- მ-----ის წარმომადგენელმა შუამდგომლობით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა ადვოკატის მომსახურებისათვის გასაწევი ხარჯის - 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით დაკისრება აპელანტისათვის.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები სასამართლოს გარეშე ხარჯებს განეკუთვნება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია

ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულია ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის გამოთვლის წესი, რომელიც უნდა იყოს გონივრული და შეესაბამებოდეს დავის საგნის ღირებულებას, კერძოდ დადგენილია, რომ ქონებრივი დავის დროს ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით, ხოლო არაქონებრივი დავის დროს განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით 2 000 ლარამდე ოდენობით.

„ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს მხარის მოთხოვნის საფუძველზე თვითონაც შეუძლია გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია“ (სუს 1330-1315(კ-11) 2012წ. 9.02 განჩინება).

პალატა მიუთითებს, რომ გარდა უკვე გაწეული ხარჯისა, საერთაშორისო თუ ეროვნული სასამართლოს პრაქტიკის გათვალისწინებით, ასევე ანაზღაურებას ექვემდებარება ხარჯი, რომელიც ჯერ არ არის გაწეული, თუმცა დასტურდება საადვოკატო მომსახურება და არსებობს საფუძვლიანი მოლოდინი ხარჯის გაწევის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებში წარმოდგენილია 2018 წლის 29 ოქტომბრის ქვითარი, რომელიც ადასტურებს, რომ ზაზა მათოშვილს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საადვოკატო მომსახურებისათვის, ხ---მ-----მა გადაუხადა თანხა 800 (რვაასი ლარის ოდენობით) რომლის ანაზღაურებაც უნდა დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო

ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 26 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სასამართლოს გარეშე ხარჯის სახით დაეკისროს ხ---- მ-----ის სასარგებლოდ საადვოკატო მომსახურების ანაზღაურების ნაწილში 800 (რვაასი) ლარის ანაზღაურება;
5. განჩინება 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 გეწაძე -