

საქმე № 180310018002037504

საქმე N3ბ/2698-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

**04 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე**

აპელანტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - გ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - მ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება.

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----

-----ის N----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200.კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 0-----ს მ-----მა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200 კვ.მ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო მ-----ის პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი (რომელიც მას გადაეცა 1----- ს-----ის მიერ ს/კ-----). დაუზუსტებელი ფართობი--.120 კვ.მ.).

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივიდან და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან 2-----ის №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია, ხოლო სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადადო 2-----ის №----- წერილზე პასუხების მიღებამდე.

2.2.2. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადასაგზავნი დოკუმენტაციის სრულყოფის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №----- (----- წერილით გამოითხოვა სამსახურებრივი ბარათით დაცული ინფორმაცია. ზემოაღნიშნულ წერილზე მომზადდა №----- (----- სამსახურებრივი ბარათი, რომლის მიღების შემდგომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის

ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციითაც არ დასტურდებოდა მცხეთის რაიონის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200 კვ.მ უძრავ ნივთზე მ-----ის საკუთრების უფლება ან მართლობიერი მფლობელობის ფაქტი. ამდენად, განცხადებას დართული და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2-----ის №----- მიმართვით გადაეგზავნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე კი გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო მითითებულ მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე.

2.2.3. 2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2----- წარდგენილ იქნა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- წერილი (გადაწყვეტილება №---, მიღების თარიღი:----- წ.), რომლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მ-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მ-----ის წარმომადგენელმა ლ--- დ-----მა წარადგინა №----- (----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №----- (----- გადაწყვეტილება და მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი უთხრა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული

გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე კანონის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, 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. მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას - დამატებით საკადასტრო გეგმას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული; 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია; მე-3 პუნქტის მიხედვით, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ

იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონი მიზანია 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. ამ მიზნით კანონი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილებას ანიჭებს.

კანონის მე-2 მუხლის „ე” ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა

სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; ამავე მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, 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 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 ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად კი ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე; საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი; ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს; გ) მეზალობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მეზალის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მეზალობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მეზალობის ამხანაგობის ბეჭედი; დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; ე) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე – თუ არ დგინდება სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) მიწების განაწილების სიის დამტკიცების ფაქტი.

ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო პროექტი – ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის

ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

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 N376-ე დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, 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, 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.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2-----ს მ-----მა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200 კვ.მ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო მ-----ის პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი (რომელიც მას გადაეცა 1-----ს-----ის მიერ ს/კ-----). დაუზუსტებელი ფართობი--120 კვ.მ). ეს გარემოება და მის მიერ წარდგენილი მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მოწმობა ფაქტობრივი და ფორმალური კრიტერიუმებით დამოუკიდებლად წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ზემოხსენებული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციის შესაბამისად. აღნიშნული საკითხი არც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიულ სამსახურს გაუხდია სადაოდ, მათ მიუთითეს მხოლოდ ერთადერთ გარემოებაზე, რომ დაინტერესებული პირის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, თუმცა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ჩანაწერებითა და საჯარო რეესტრის მიერ საქმის მოკვლევის შედეგად ირკვევა, რომ სააგენტოში დაცული არ არის ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული სააღრიცხვო ბარათი და არ დასტურდება სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე კანონით დადგენილი წესით რეგისტრაციის ფაქტი, აქედან გამომდინარე კი დგინდება, რომ მ-----ს სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე არ წარმოშობია საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონში, სოფელ შ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოეკვლია და შეეფასებინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დამოუკიდებელ დოკუმენტს, რადგან სრულად თავსებადია ზემოხსენებულ დეფინიციასთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში, დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებებით (ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით) ირღვევა ადმინისტრაციული სამართლის ზემოხსენებული ფუნდამენტური პრინციპიც.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილია მიწის უძრავის ქონების მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი და რომ სააგენტოში დაცული არ არის ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული სააღრიცხვო ბარათი შესაბამისად, აღნიშნული არ შეიძლება გახდეს მის მიმართ კანონით მინიჭებული უფლების ხელყოფის საფუძველი, რადგან ამ შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე სამართლებრივი რისკი და უარყოფითი სამართლებრივი შედეგი თავად სახელმწიფოს ქმედებიდან გამომდინარეობს. ასევე დადგენილია რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე ზედდება არ ფიქსირდება. ასევე, დგინდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე სხვა მესამე პირს მოთხოვნა არ წარმოუდგენია.

გარდა ზემოთ ხსენებულისა მოსარჩელის წარმომადგენლის შუამდგომლობის საფუძველზე სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი იქნა მცხეთის რაიონის სოფ. შ----- ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე კოდით #----- არსებული ე.წ „ყვითელი ფენა“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გადმოგზავნილი და 2----- მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა სიტუაციური ნახაზის

სისტემური აღწერა ე.წ „ყვითელი ფენა“ რომლის მიხედვითაც საკადასტრო კოდზე----- აღრიცხულია მოსარჩელე დ-----ი მ-----ი ტ----ს ასული (იხ . 2-----ის #----- წერილი და ე.წ „ყვითელი ფენები“).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი (იხ. გადაწყვეტილების 3.1 პუნქტი) არის მართლზომიერი ფლობის დამდგენი და დამადასტურებელი დოკუმენტები, რისი გათვალისწინებითაც სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, 2-----ის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილშიც საფუძვლიანია, კერძოდ:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული

წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და ის მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს, აღნიშნული გარემოება კი თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, შესაბამისად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება.

სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 3 მაისის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ №-34 ბრძანების, მე-3 თავი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურას. ამავე ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტო მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ქვედანაყოფების, მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებისა და ტერიტორიული სამსახურების მეშვეობით. ამავე ბრძანების მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფები და მასში შემავალი სტრუქტურული ერთეულებია: ა) ადმინისტრაციული უზრუნველყოფისა და საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახური, <http://www.matsne.gov.ge> 04015000022027016638 რომელშიც შედის: ა.ა) ადმინისტრაციის განყოფილება; ა.ბ) საზოგადოებასთან ურთიერთობის განყოფილება; ა.გ) საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის განყოფილება; ა.დ) კანცელარია (განყოფილება); ბ) ადამიანური რესურსების მართვის სამსახური; გ) შიდა კონტროლის სამსახური; დ) იურიდიული დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: დ.ა) ადმინისტრაციული წარმოების სამსახური; დ.ბ) სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახური; დ.გ) სამართლებრივი უზრუნველყოფის

სამსახური; ე) ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ე.ა) ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური; ე.ბ) რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახური, რომელსაც ექვემდებარება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ტერიტორიული სამსახურები; ვ) მეწარმეთა და იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ვ.ა) ბიზნესის რეგისტრაციის სამსახური; ვ.ბ) მოქალაქეთა პოლიტიკური გაერთიანებების რეგისტრაციის სამსახური; ზ) შეზღუდვებისა და უფლებების რეგისტრაციის სამსახური; თ) სამისამართო სამსახური; ი) საინფორმაციო სამსახური, რომელშიც შედის: ი.ა) საინფორმაციო სერვისების განყოფილება; ი.ბ) ამონაწერის მომზადების განყოფილება; ი.გ) ცნობა-დახასიათების მომზადების განყოფილება; ი.დ) საარქივო ინფორმაციის განყოფილება; ი.ე) საკადასტრო ინფორმაციის განყოფილება; კ) მონაცემთა დამუშავებისა და განახლების სამსახური; ლ) გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ლ.ა) გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სამსახური; ლ.ბ) სივრცითი ინფორმაციის სამსახური; <http://www.matsne.gov.ge> 04015000022027016638 ლ.გ) კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახური; მ) არქივის სამსახური; ნ) სკანირების სამსახური; ო) ინფორმაციული ტექნოლოგიების დეპარტამენტი, რომელშიც შედის: ო.ა) პროგრამული უზრუნველყოფის განვითარების სამსახური; ო.ბ) ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების სამსახური; ო.გ) მონაცემთა დამუშავებისა და სტატისტიკის სამსახური; ო.დ) მომხმარებელთა მხარდაჭერის სამსახური; პ) მომსახურების ხარისხის განვითარების სამსახური, რომელშიც შედის: პ.ა) ავტორიზებულ პირებთან ურთიერთობის განყოფილება; პ.ბ) პროდუქტების განვითარებისა და გაყიდვების განყოფილება; ჟ) პროექტების მართვის სამსახური; რ) საფინანსო-ეკონომიკური სამსახური; ს) სამეურნეო სამსახური; ტ) შესყიდვების სამსახური.

2. სააგენტოს ტერიტორიული სამსახურებია: ა) აჭარის რეგიონული ოფისი; ბ) გურიის რეგიონული ოფისი; გ) იმერეთის რეგიონული ოფისი; დ) კახეთის რეგიონული ოფისი; ე) სამეგრელოს რეგიონული ოფისი; ვ) სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისი; ზ) ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი; თ) შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი; ი) აბაშის ფილიალი; კ) ადიგენის ფილიალი; ლ) ამბროლაურის ფილიალი; მ) ასპინძის ფილიალი; ნ) ახალგორის ფილიალი; ო) ახალქალაქის ფილიალი; პ) ახმეტის ფილიალი; ჟ) ბაღდათის ფილიალი; რ) ბოლნისის ფილიალი; ს) ბორჯომის ფილიალი; ტ) გაგრის ფილიალი; უ) გალის ფილიალი; ფ) გარდაბნის ფილიალი; ქ) გუდაუთის ფილიალი; ღ) გულრიფშის ფილიალი; ყ) დედოფლისწყაროს ფილიალი; შ) დმანისის ფილიალი; ჩ) დუშეთის ფილიალი; ც) ერედვის ფილიალი; ძ) ვანის ფილიალი; წ) ზესტაფონის ფილიალი; ჭ) თეთრიწყაროს ფილიალი; ხ) თერჯოლის ფილიალი; ჯ) კასპის ფილიალი; ჰ) ლაგოდეხის ფილიალი; ჰ^1) ლანჩხუთის ფილიალი; ჰ^2) ლენტეხის ფილიალი; ჰ^3) მარტვილის ფილიალი; ჰ^4) მცხეთის ფილიალი; ჰ^5

) ნინოწმინდის ფილიალი; 3⁶) ონის ფილიალი; 3⁷) ოჩამჩირის ფილიალი; 3⁸) საგარეჯოს ფილიალი; 3⁹) სამტრედიის ფილიალი; <http://www.matsne.gov.ge> 04015000022027016638 3¹⁰) საჩხერის ფილიალი; 3¹¹) სენაკის ფილიალი; 3¹²) სოხუმის ფილიალი; 3¹³) ტყიბულის ფილიალი; 3¹⁴) ქარელის ფილიალი; 3¹⁵) ქედის ფილიალი; 3¹⁶) ქობულეთის ფილიალი; 3¹⁷) ქურთის ფილიალი; 3¹⁸) შუახევის ფილიალი; 3¹⁹) ჩოხატაურის ფილიალი; 3²⁰) ჩხოროწყუს ფილიალი; 3²¹) ცაგერის ფილიალი; 3²²) ცხინვალის ფილიალი; 3²³) წალენჯიხის ფილიალი; 3²⁴) წალკის ფილიალი; 3²⁵) წნორის ფილიალი; 3²⁶) წყალტუბოს ფილიალი; 3²⁷) ჭიათურის ფილიალი; 3²⁸) ხარაგაულის ფილიალი; 3²⁹) ხაშურის ფილიალი; 3³⁰) ხელვაჩაურის ფილიალი; 3³¹) ხობის ფილიალი; 3³²) ხონის ფილიალი; 3³³) ხულოს ფილიალი; 3³⁴) ჯავის ფილიალი.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა სადავო გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33¹ მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ კანონშესაბამოდ მიიჩნია რა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, სასარჩელო მოთხოვნა მიიჩნია საფუძვლიანად და დააკმაყოფილა.

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

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება.

2-----ს მ-----მა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200 კვ.მ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას ერთვის სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიება.

2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნა, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2----- წარდგენილ იქნა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- წერილი (გადაწყვეტილება №---, მიღების თარიღი:----- წ.), რომლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მ-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივიდან და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან 2-----ის №----- წერილით გამოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფ. შ-----ში მოქ. მ-----ტ---ს ასულ დ-----ის (დაბ. 2----- წ., პირადი ნომერი-----) კომლის შემადგენლობის (სხვა კომლში წევრად არსებობის), მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ

ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით), აგრეთვე აღნიშნულ პირზე გაცემული სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (მიწის განაწილების სია და სხვ.), ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

თუმცა უფლების დამდგენი დოკუმენტი ზემოხსენებული ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოძიებული და გადმოგზავნილი არ ყოფილა.

მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი №----- (----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით არ დაკმაყოფილდა.

7----- საკადასტრო კოდზე სააღრიცხვო ბარათი გახსნილი და საჯარო რეესტრში დაცული არ არის.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, 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 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 ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №-27 ბრძანებულების მე-4 მუხლის 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. გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცხადების“ შესახებ.

აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე (ამავე ბრძანებულების მე-5 მუხლი).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრაციას, ამ კანონის მე-3 მუხლით დადგენილი წესით ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ამავე კანონის პირველი მუხლისა და მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესით, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებულია, როგორც თითოეულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელზეც მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენს ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი, სხვა განყოფილებებთან ერთად, მოიცავს მესაკუთრის განყოფილებას, რომელშიც მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი, ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამავე კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და გააჩნდა საკუთარი ბეჭედი.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლი ადგენდა, რომ ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან: ა) საკუთრების განყოფილება – შეიცავს საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობას, მასთან დაკავშირებულ უფლებებთან და პირობებთან ერთად, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც; ბ) მესაკუთრის განყოფილება – მასში მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი; ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ; გ) ვალდებულებების განყოფილება – შეიცავს ყველა სახის ვალდებულებებს, სერვიტუტს, შეზღუდვებს, რომლითაც დატვირთულია მიწა და სხვა უძრავი ქონება; დ) იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) განყოფილება – შეიცავს ყოველგვარ ჩანაწერს იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) შესახებ. ნებისმიერ ახალ სააღრიცხვო ბარათს ადგენს ზონის რეგისტრატორი. რეგისტრატორი უფლებამოსილია გააუქმოს სააღრიცხვო ბარათში არსებული ნებისმიერი ჩანაწერი და გახსნას ახალი სააღრიცხვო ბარათი, თუ ძველმა ჩანაწერმა დაკარგა ძალა ან მასში ასახული მონაცემები ბათილი აღმოჩნდა. სააღრიცხვო ბარათის ფორმას ამტკიცებს მთავარი რეგისტრატორი. რეგისტრაციის შემდეგ ყოველი მომდევნო შეთანხმება, რომელიც შეეხება ამ ქონების მიმართ წარმოშობილ უფლებებს, რეგისტრირებული უნდა იქნეს ამ კანონის შესაბამისად. მესაკუთრეს და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების მხარეებს (ოჯახის წევრთა თანასაკუთრების შემთხვევაში კი – ოჯახის უფროსს) ეცნობება მიწასთან და სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით რეესტრში ყოველი აღნიშვნის შესახებ.

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 დამტკიცების შესახებ"-ის დანართი N--ის მე-11 მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, ბრძანებულების საფუძველზე უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად ითვლება, თუ სააღრიცხვო ბარათზე ან/და საკადასტრო რუკაზე დატანილია ბეჭედი ან/და რეგისტრატორის ხელმოწერა.

სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ მართალია მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი იქნა სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი 7----

----- საკადასტრო კოდზე, რომელიც რეგისტრირებულია მ----- ტ-----ს ასულ დ-----ზე, მაგრამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის გახსნილი და დაცული სააღრიცხვო ბარათი, თუმცა აღნიშნული წარმოადგენს სახელმწიფოს პრობლემას და მან გავლენა არ უნდა იქონიოს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ზემოაღნიშნულ მსჯელობას არ ეთანხმება, ვინაიდან მოქმედი კანონმდებლობა იმპერატიულად განსაზღვრას თუ რა შემთხვევაში წარმოადგენს სარეგისტრაციო მოწმობა საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს, კერძოდ, თუ გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი, რომელსაც აქვს სახელმწიფო მიწის მართვის დეპარტამენტის რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემოდა მხოლოდ სააღრიცხვო ბარათის გახსნის შემდეგ, მოცემულ შემთხვევაში კი სააღრიცხვო ბარათი გახსნილი არ არის.

აღსანიშნავია, რომ სასამართლომ სამართლებრივი დოკუმენტის ასლი მიიჩნია რეგისტრაციის საფუძვლად, მაშინ, როდესაც მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით მატერიალურ დოკუმენტს იურიდიული ძალა აქვს მხოლოდ მაშინ თუ წარმოდგენილია დედნის ან სათანადოდ დამოწმებული (დედანთან დამოწმებული) ასლის სახით. მოცემულ შემთხვევაში კი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომელიც თავის მხრივ არ წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველს წარმოდგენილია ასლის სახით.

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

სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში მსჯელობს ე.წ. ყვითელ ფენებზე და მათზე დაყრდნობით მიიჩნევს რეგისტრაციის განხორციელებას შესაძლებლად. ასევე, განმარტავს, რომ მესამე პირს მოცემულ სადავო უძრავ ნივთზე პრეტენზია არ გამოუთქვამს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სასამართლოს ზემოაღნიშნულ მსჯელობას არ ეთანხმება, ვინაიდან ე.წ. ყვითელი ფენები არ წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველს, იქიდან გამომდინარე, რომ ყვითელი ფენების შედგენა ხდებოდა მთელი რიგი დარღვევებით და ხშირ შემთხვევაში არ ასახავდა რეალურ ფაქტობრივ მდგომარეობას, ყვითელი ფენების

გამოყენება ხშირ შემთხვევაში შესაძლებელია უმაღლეს სისტემურ აღრიცხვასთან ერთად, იმ დროს, როდესაც გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი და განხორციელებულია სისტემური რეგისტრაცია. ე.წ. ყვითელი ფენების მსგავსი აღწერები მრავლად გაკეთდა საქართველოში (USAID, KAEFW პროექტები და ა.შ.). ასეთი აღწერები ხშირ შემთხვევაში ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის და შესაბამისად რთულია რეალური ფაქტობრივი მდგომარეობის გარჩევა და იდენტიფიცირება.

სასამართლომ განმარტა, რომ მესამე პირს არ განუცხადებია პრეტენზია სადავო უძრავ ნივთზე, თუმცა ადვილად შესაძლებელია და საჯარო რეესტრის პრაქტიკის გათვალისწინებით, რეალურ საფუძველს მოკლებული არ არის იმაზე მსჯელობა, რომ სამომავლოდ შესაძლებელია გამოჩნდეს მესამე პირი საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამდასტურებელი დოკუმენტით, რომელსაც ექნება სადავო უძრავ ნივთზე უკეთესი უფლება, თუმცა აღსრულება გაძნელებდა სადავო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემთხვევაში. შესაბამისად, უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით ყველ---ირი საკითხი სკურპულოზურად და დეტალურად უნდა იქნეს განხილული კანონიერი ძალის მქონე სამართლებრივი დოკუმენტების საფუძველზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. 2-----ს მ-----მა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200 კვ.მ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო მ-----ის პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო

აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი (რომელიც მას გადაეცა 1----- ს-----ის მიერ ს/კ----- დაუზუსტებელი ფართობი--120 კვ.მ.).

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო იყო სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივიდან და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან 2-----ის №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია, ხოლო სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება გადადო 2-----ის №----- წერილზე პასუხების მიღებამდე.

4.1.2. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადასაგზავნი დოკუმენტაციის სრულყოფის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ №----- (----- წერილით გამოითხოვა სამსახურებრივი ბარათით დაცული ინფორმაცია. ზემოაღნიშნულ წერილზე მომზადდა №----- (----- სამსახურებრივი ბარათი, რომლის მიღების შემდგომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ იყო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციითაც არ დასტურდებოდა მცხეთის რაიონის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200 კვ.მ უძრავ ნივთზე მ-----ის საკუთრების უფლება ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. ამდენად, განცხადებას დართული და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2-----ის №----- მიმართვით გადაეგზავნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე კი გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო მითითებულ მიმართვაზე პასუხის მიღებამდე.

4.1.3. 2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციაზე

უარის თქმის შესახებ №----- (----- გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2----- წარდგენილ იქნა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- წერილი (გადაწყვეტილება №---, მიღების თარიღი:----- წ.), რომლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მ----- ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მ-----ის წარმომადგენელმა ლ--- დ-----მა წარადგინა №----- (----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №----- (----- გადაწყვეტილება და მოთხოვნილ იქნა უძრავ ნივთზე მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი უთხრა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ

აღვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს, სარეგისტრაციო მოწმობის არსებობის პირობებში, მ-----ისთვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერება. მოსარჩელეს სარეგისტრაციო ობიექტზე გააჩნია სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც გაცემულია საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 1-----, მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია - ს/კ-----, დაუზუსტებელი ფართობი--12 კვ.მ.

დადგენილია, რომ 2-----ს მ-----მა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ შ-----ში მდებარე 1200 კვ.მ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.

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-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.

რაც შეეხება საკუთრების უფლების აღიარებით საკუთრების 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 აღირიცხება მონაცემები უფლებათა რეესტრში. სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო სამართლის იურიდიული 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 (4^{1.1} მუხლი), ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (4.1 მუხლი). განსახილველი დავისთვის მნიშვნელოვან სამართლებრივ ნორმას წარმოადგენს დასახელებული კანონის 7⁴ მუხლი, რომელიც ადგენს, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

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.

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 საფუძვლებზე.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელად მიიჩნევა ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; ამავე მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. **ამდენად, პირი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნევა თუკი იგი ამ ქონებას ფლობს რომელიმე სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.**

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

ამავე კანონის მესამე მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, 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 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 ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად კი 1. ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე. 2. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი; ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს; გ) მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი; დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ; ე) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე – თუ არ დგინდება სოფლის (დაბის)

ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) მიწების განაწილების სიის დამტკიცების ფაქტი.

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 N376-ე დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "გ" ქვეპუნქტი თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, 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, 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.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მოწმობა ფაქტობრივი და ფორმალური კრიტერიუმებით დამოუკიდებლად წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ზემოხსენებული

მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციის შესაბამისად. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იყო მიწის უძრავის ქონების მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი სარეგისტრაციო მოწმობის ასლი, ხოლო სააგენტოში დაცული არ არის ხელმოწერილი და ბეჭედდასმული სააღრიცხვო ბარათი. სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ მითითებული გარემოება არ შეიძლება გახდეს მოსარჩელისთვის კანონით მინიჭებული უფლების ხელყოფის საფუძველი. მოსარჩელემ სადავო მიწის ნაკვეთზე მოიპოვა უფლება სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე აღნიშნული ნაკვეთის ფლობის შედეგად, ხოლო მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ შესაბამისი დოკუმენტის კანონით დადგენილი წესით დაუცველობა ვერ გახდება მოსარჩელის მოპოვებული უფლების ხელყოფის საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი არის მართლზომიერი ფლობის დამდგენი და დამადასტურებელი, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, 2-----ის №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს. აღნიშნული კი თავის მხრივ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს. ვინაიდან სასამართლომ დაადგინდა სადავო აქტების კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი და მ-----ის მოთხოვნის საფუძვლიანობა, სასარჩელო მოთხოვნა მართებულად დაკმაყოფილდა სრულად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ძალაში უნდა დარჩეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული მცხეთის რაიონული სასამართლოს დასკვნები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-

სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე გორის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა