



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 ნოემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ----- მ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ნ----- მ-----ის სარჩელის სრულად უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 15 მაისს ნ----- მ-----მ სარჩელი შეიტანა თბილისის საქალაქო სასამართლოში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის N1----- და 2018 წლის 30 მარტის N8-----13 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება გამოსცეს ახალი აქტი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ნ----- მ-----ის მოთხოვნის ს-----ის ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2017 წლის 19 აპრილის N8-----სარეგისტრაციო განცხადებით ნ----- მ-----მ მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ს-----ის ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე. სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი იქნა ი/მ „ნ----- ბ-----ის“ მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ის სხდომის ოქმი, რომლითაც მოსარჩელეს გამოეყო მიწის ნაკვეთი რ-----ქ.N1-ში 72 კვ.მ, მენაშენეს დაევალა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის შემოღობვა სამი თვის ვადაში, ტექალრიცხვის ბიუროს დაევალა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთის დროულ ათვისებაზე კონტროლის დაწესება. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა ასევე გენ.გეგმის ექსპლიკაცია ნ----- მ-----ის უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ, საჯარო რეესტრის ამონაწერი უძრავ ქონებაზე ს/კ 3----- და საკადასტრო გეგმის ასლი

უძრავ ნივთზე ს/კ 3-----. იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 30 აგვისტოს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნულია, რომ წარდგენილი დოკუმენტი არ გამოდგება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, რადგან არ დგინდება უვადო სარგებლობის უფლებით გამოყოფა, აქედან გამომდინარე წარმოსადგენია სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 03 ოქტომბერს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----15 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8---- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 30 აგვისტოს N8-----15 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 03 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის რეგიონულ ოფისს დაევალა 2017 წლის 19 აპრილის N8-----5 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება. სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8---- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული ოფისის მიერ, 2018 წლის 28 თებერვლის N8-----5-10 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა.

სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2018 წლის 28 თებერვლის N8-----12 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი, 1993 წლის 2-----ოს გამგეობის სხდომის ოქმი (გადაწყვეტილება N--) ვერ განიხილება მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად და განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა თანხმობის წარსადგენად, რათა საკითხი განსახილველად გადასცემოდა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 30 მარტის N8-----13 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 16 მაისის განჩინებით ნ----- მ----ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა სამტრედიის რაიონული სასამართლოს.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნ-----

მ----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის N8-----13 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის №1---- გადაწყვეტილება და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

ამავც გადაწყვეტილებით მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე ნ----- მ----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ის სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ნ----- მ----ეს გამოეყო მიწის ნაკვეთი ქ.ს-----ის ქ.N1-ში 72 კვ.მ რაოდენობით, მენაშენეს დაევალა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის შემორაგვა სამი თვის ვადაში, ტექალრიცხვის ბიუროს დაევალა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთის დროულ ათვისებაზე კონტროლის დაწესება;

ნ----- მ----ემ 2017 წლის 19 აპრილის N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია სამტრედია, რ----- ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე. სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი იქნა ი/მ. ნ----- ბ-----ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ის სხდომის ოქმი, რომლითაც მოსარჩელეს გამოეყო მიწის ნაკვეთი რ----- ქ.N1-ში 72 კვ.მ რაოდენობით, მენაშენეს დაევალა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის შემორაგვა სამი თვის ვადაში, ტექალრიცხვის ბიუროს დაევალა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთის დროულ ათვისებაზე კონტროლის დაწესება. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა ასევე გენ.გეგმის ექსპლიკაცია, ნ----- მ----ის უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ, საჯარო რეესტრის ამონაწერი უძრავ ქონებაზე ს/კ 3----- და საკადასტრო გეგმის ასლი უძრავ ნივთზე ს/კ 3-----;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 30 აგვისტოს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნულია, რომ წარდგენილი დოკუმენტი არ გამოდგება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, რადგან არ დგინდება უვადო სარგებლობის უფლებით გამოყოფა, აქედან გამომდინარე წარმოსადგენია სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 03 ოქტომბერს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----15 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8---- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8---- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის

რეგიონული ოფისის მიერ, 2018 წლის 28 თებერვლის N8-----5-10 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა;

2018 წლის 28 თებერვლის N8-----12 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი, 1993 წლის 2-----ის გამგეობის სხდომის ოქმი (გადაწყვეტილება N--) კერ განიხილება მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად და განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა თანხმობის წარსადგენად, რომ საკითხი განსახილველად გადაეცეს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას;

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის N8-----13 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

2018 წლის 27 მარტს მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 2018 წლის 28 თებერვლის N8-----13 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის N1---- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა;

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის №1---- და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის N8-----13 გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, არ დაუდგენიათ მიწის ნაკვეთის ნამდვილი ადგილმდებარეობა, არ მოუწვევიათ დაინტერესებული პირები, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული მტკიცებულებები არ განხილულა ერთობლიობაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი

კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

2017 წლის 19 აპრილის N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით ნ----- მ-----მ მოითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია სამტრედია, რ----- ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე. სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი იქნა ი/მ „ნ----- ბ-----ის“ მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ის სხდომის ოქმი, რომლითაც მოსარჩელეს გამოეყო მიწის ნაკვეთი რ----- ქ.N1-ში 72 კვ.მ რაოდენობით, მენაშენეს დაევალა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის შემორაგვა სამი თვის ვადაში, ტექალრიცხვის ბიუროს დაევალა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთის დროულ ათვისებაზე კონტროლის დაწესება. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა ასევე გენ.გეგმის ექსპლიკაცია, ნ----- მ-----ის უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ, საჯარო რეესტრის ამონაწერი უძრავ ქონებაზე ს/კ 3----- და საკადასტრო გეგმის ასლი უძრავ ნივთზე ს/კ 3-----. სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 30 აგვისტოს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, განმცხადებელს განემარტა რომ წარდგენილი დოკუმენტი არ გამოდგებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, რადგან არ დგინდებოდა უვადო სარგებლობის უფლებით გამოყოფა, აქედან გამომდინარე წარმოსადგენია სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 03 ოქტომბერს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----15 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8--- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 30 აგვისტოს N8-----15 გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 03 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილება და სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის რეგიონულ ოფისს დაევალა 2017 წლის 19 აპრილის N8-----5 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება. სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8--- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული ოფისის მიერ, 2018 წლის 28 თებერვლის N8-----5-10 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა.

იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2018 წლის 28 თებერვლის N8-----12 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი, 1993 წლის 2-----ოს გამგეობის სხდომის ოქმი (გადაწყვეტილება N--) კერ განიხილება მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად და განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა თანხმობის წარსადგენად, რომ საკითხი განსახილველად გადაეცეს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 30 მარტის N8-----13 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ოს სხდომის ოქმი, რომლითაც მოსარჩელეს გამოეყო მიწის ნაკვეთი რ----- ქ.N1-ში 72 კვ.მ ოდენობით, მენაშენეს დაევალა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის შემორაგვა სამი თვის ვადაში, ტექალრიცხვის ბიუროს დაევალა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთის დროულ ათვისებაზე კონტროლის დაწესება, - წარმოადგენს თუ არა საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ერთობლიობაში არ შეუფასებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ნამდვილი ადგილმდებარეობა.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 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, მეზღვის 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;

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „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“ ქვეპუნქტით.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 4¹ მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო 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; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით

გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

რაიონულმა სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

საქმის მასალების შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილია, რომ მოსარჩელე უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ოს სხდომის ოქმის საფუძველზე, მოპასუხის უარი უფლების რეგისტრაციაზე კი განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი ვერ იქნა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი და შესაბამისი ადგლობრივი თვითმმართველი ორგანოს მიერ არ იქნა გამოცემული აქტი უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის თაობაზე, რაიონულმა სასამართლომ მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მნიშვნელოვანი განმარტება მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-22-22 კ-12, 2013 წლის 31 იანვარი), სადაც საკასაციო პალატა აღნიშნავდა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს 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. საკასაციო სასამართლომ უურადღება გაამახვილა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ „სხვა დოკუმენტზე“, რომლითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ" ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი, დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, რომ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ შეიძლებოდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გამხდარიყო მოპასუხის მითითება, რომ ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ოს სხდომის ოქმი არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რამდენადაც, კანონმდებლობა ითვალისწინებდა „სხვა დოკუმენტის" მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი

მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად განხილვას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ³) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

„გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მე-12 მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი; საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით

დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება; სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება/ დადგენა; წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციური ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურეობის გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

**განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მეშვეობით უნდა დადგინდეს ს-----
--ის ქ.N1-ში მდებარე 72 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირის სახით მიწვეული უნდა იქნეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რათა გაირკვეს ამ უკანასკნელის დაინტერესება სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ადგილზე გასვლით არ შეუმოწმებია უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი, არ მოუსმენია მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა ახსნა-განმარტება, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და

შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი _ რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა _ შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო. 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 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 1-----ის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა ნ----- მ-----ისათვის უძრავი ქონების მუდმივ სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი, შესაბამისი ადგლობრივი თვითმმართველი ორგანოს მიერ არ იქნა გამოცემული აქტი უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის თაობაზე, ქალაქ სამტრედიის გამგეობის N-- გადაწყვეტილება არ იქნა მიჩნეული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სარეგისტრაციო დოკუმენტად, რომელიც განაპირობებდა საკუთრების/ მართლზომიერი მფლობელობის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2018 წლის 1-----ის №1----- გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები. 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის

შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით კანონსაწინააღმდეგოდ მიიჩნია, რის გამოც სარჩელი ნაწილობრივ დააკმაყოფილა, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო სადავო აქტები, ამასთან, მოპასუხეს დაავალა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ნ----- მ-----ის სარჩელის სრულად უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის უკანონო და უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მისი ტერიტორიული სამსახურები) ფუნქციურ სამართლებრივი ნიშნით წარმოადგენს მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომელიც კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახორციელებს უძრავ ნივთზე რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა რეგისტრაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მარეგისტრირებელ ორგანოს ევალება საქმეზე სრულყოფილი და ყოველმხრივი გამოკვლევის და სწორი სამართალშეფარდების შედეგად მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილება, რაც სადავო სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში და ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის წარმოებისას სააგენტომ განახორციელა.

მარეგისტრირებელი ორგანოს №1----- (2-----2017) მიმართვით სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ეთხოვა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება, ვინიდან კანონის ამ დანაწესიდან გამომდინარე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადასტურება სწორედ რომ ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის პრეროგატივაა.

აღნიშნულ მიმართვაზე სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №3----- (2-----2017) პასუხით მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ საკითხზე წარდგენილი სააგენტოს №1----- (0-----2016), №2----- (0-----2016), №2----- (0-----2016) მიმართვებისა და სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №7----- (1-----2016) წერილის მიხედვით, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ არ გამოსცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის საკითხზე.

2017 წლის 19 აპრილის №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მითითებულ №8----- (30.06.2016) სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოების

ფარგლებში მარეგისტრირებული ორგანოსთვის მიწოდებული, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №3----- (2-----2016) პასუხით ვერ მოხერხდა უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია და არ იქნა გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი აღნიშნულ საკითხზე, ხოლო ამავე პასუხში მითითებული სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №7----- მიმართვის პასუხით, უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას და განკარგვას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში სააგენტოს №4----- (1-----2017) და №4----- (1-----2017) მიმართვებით გამოთხოვნილ ინფორმაციაზე - 1993 წლის 2-----ოთი დათარიღებული ქალაქის გამგეობის სხდომის ოქმით (გადაწყვეტილება №--) დგინდება თუ არა ნ----- მ-----ისთვის ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული მიწის ნაკვეთის მუდმივ სარგებლობაში გამოყოფის ფაქტი, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 1-----ის №3----- პასუხით (სააგენტოს დოკუმენტბრუნვის ელექტრონული მართვის სისტემაში რეგისტრაციის №1----- (1-----2018) გამოიკვია, რომ ზემოხსენებული გადაწყვეტილება და მისი მიღების საფუძვლად არსებული დოკუმენტაცია სამტრედიის მუნიციპალიტეტის მერიაში არ ინახება, რის გამოც, აღნიშნული ორგანო მოკლებულია პასუხის მოწოდების შესაძლებლობას, ამასთან, №8----- (19.04.2017) სარეგისტრაციო განცხადებით მითითებული, №8----- (30.06.2016) სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მომზადებული №T-----03 (01.07.2016) პასუხის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო მასალები (მისამართით: სამტრედია, რ----- ქუჩა) ნ----- მ-----ის მითითებით არ მოიძებნა.

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ზემოთ ხსენებული გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენილი ფაქტობრივი სამართლებრივი გარემოებების შეჯერების შედეგად სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა 2018 წლის 20 თებერვლის N8---- გადაწყვეტილება რომლის თანახმად, ნ----- მ-----ის (მოსარჩელე) ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს დაევალა №8----- (19.04.2017) სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება ამ აქტის სამოტივაციო ნაწილის სამართლებრივი დასაბუთების 4.3.15 პუნქტის გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ანუ დაინტერესებულ პირს დამატებით მიეცა საშუალება ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებთან მიმართებაში სათანადო დოკუმენტის/ინფორმაციის მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენის გზით განეხორციელებინა უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული კი მოსარჩელის მხრივ დადგენილ ვადაში შესრულებული არ იქნა.

ნ----- მ-----ის N1----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საკითხზე გამოიკვეთა, რომ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ორგანოს მიერ არ იქნა გამოცემული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის „ა“ პუნქტით დადგენილი აქტი უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის შესახებ და არ იქნა დადასტურებული სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ქალაქის გამგეობის სხდომის ოქმში (გადაწყვეტილება №--) მითითებული უძრავი ნივთის მუდმივ სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი (იხ. სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისისთვის მიწოდებული სამტრედიის მუნიციპალიტეტის

გამგეობის №3----- (2-----2016) პასუხი და ზემოაღნიშნულ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე სააგენტოსთვის მოწოდებული სამტრედიის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 1-----ის №3----- პასუხი (სააგენტოს დოკუმენტბრუნვის ელექტრონული მართვის სისტემაში რეგისტრაციის №1----- (1-----2018). შედეგად, სააგენტოს №8---- (20.02.2018) გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნული ოქმი არ იქნა მიჩნეული სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სარეგისტრაციო დოკუმენტად, რომელიც განაპირობებდა საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

აპელანტის განმარტებით, სააგენტოს №1----- (0-----2016), №2----- (0-----2016), №2----- (0-----2016) მიმართვებისა და სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №7----- (1-----2016) წერილის მიხედვით, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ არ გამოსცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის საკითხზე, ხოლო სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილებით მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და უძრავი ნივთის ფაქტობრივი ფლობა მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაედგინა.

განვმარტავთ, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა თანდართული უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად დადგენილია, ხოლო უფლების დამდგენი დოკუმენტში ფიქსირებული მიწის ნაკვეთის და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი ნივთის იდენტიფიკაციისა და ფაქტობრივი ფლობის საკითხის გამოკვლევა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის და ამავე სახელობის ინსტრუქციის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილებას არ წარმოადგენს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

კანონის აღნიშნული მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მსჯელობა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის თაობაზე უსაფუძვლოა. აპელანტი მხარე არ იზიარებს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მსჯელობას იმის შესახებ, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ განახორციელა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება და საკითხთან დაკავშირებით და მიიღო ფრომალური ხასიათის გადაწყვეტილება, ვინიდან როგორც სარეგისტრაციო წარმოების მასალებით ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-- -- და N1----- გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ როგორც სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას მიმართა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებს სათანადო დოკუმენტი/ინფორმაციის მოძიების მიზნით, ასევე მათთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების

განხორციელების მიზნით, აღნიშნულს ადასტურებს მარეგისტრირებული ორგანოს №1---- (2----2017) წერილი, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №3----- (2----2017) პასუხი, სააგენტოს №1---- (0----2016), №2---- (0----2016), №2---- (0----2016) მიმართვები, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №7----- (1----2016) წერილი, სამტრედიის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №3----- (0----2017) წერილი. აღნიშნული მტკიცებულებები ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ განახორციელა მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება, საქმეზე სრულყოფილი და ყოველმხრივი მოკვლევის თვალსაზრისით, შესაბამისად სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მსჯელება ამ ნაწილშიც უსაფუძვლოა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე 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 სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს

შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. პალატა აღნიშნავს, რომ სამტრედიის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის სრულად დასაბუთებული და იგი იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებმა გაიგონ, თუ რატომ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას და რატომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს შესაგებელი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითებს:

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, დაინტერესებული პირი განმარტებულია, როგორც 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 მართლობაში 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 მართლობაშია 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.

საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, მართლობაში მფლობელი (მოსარგებლე) განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლობაში მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ოს სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ნ----- მ-----ს გამოეყო მიწის ნაკვეთი ქ.ს-----ის ქ. N1-ში 72 კვ.მ რაოდენობით, მენაშენეს დაევალა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის შემორაგვა სამი თვის ვადაში, ტექალრიცხვის ბიუროს დაევალა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთის დროულ ათვისებაზე კონტროლის დაწესება.

ნ----- მ-----მ 2017 წლის 19 აპრილის N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია სამტრედია, რ----- ქუჩაზე მდებარე უძრავ ნივთზე. სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი იქნა ი/მ. ნ----- ბ-----ის მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ქალაქ სამტრედიის გამგეობის 1993 წლის 2-----ოს სხდომის ოქმი, რომლითაც მოსარჩელეს გამოეყო მიწის ნაკვეთი რ----- ქ. N1-ში 72 კვ.მ რაოდენობით, მენაშენეს დაევალა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის შემორაგვა სამი თვის ვადაში, ტექალრიცხვის ბიუროს დაევალა გამოყოფილ მიწის ნაკვეთის დროულ ათვისებაზე კონტროლის დაწესება. სარეგისტრაციო განცხადებას ერთვოდა ასევე გენ.გეგმის ექსპლიკაცია, ნ----- მ-----ის უძრავი ნივთის იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ, საჯარო რეესტრის ამონაწერი უძრავ ქონებაზე ს/კ 3----- და საკადასტრო გეგმის ასლი უძრავ ნივთზე ს/კ 3-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 30 აგვისტოს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----08 გადაწყვეტილება, რომელშიც მიეთითა, რომ დოკუმენტი არ გამოდგებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად, რადგან არ დგინდებოდა მიწის უვადო სარგებლობის უფლებით გამოყოფა, აქედან გამომდინარე წარმოსადგენი იყო სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის

სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2017 წლის 03 ოქტომბერს მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----15 გადაწყვეტილება. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8---- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 თებერვლის N8---- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული ოფისის მიერ, 2018 წლის 28 თებერვლის N8-----5-10 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განაზღვრა.

2018 წლის 28 თებერვლის N8-----12 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილი, 1993 წლის 2-----ის გამგეობის სხდომის ოქმი (გადაწყვეტილება N--) კერ განიხილებოდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად და განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა თანხმობის წარსადგენად, რომ საკითხი განსახილველად გადასცემოდა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 30 მარტის N8-----13 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

როგორც ზევით აღინიშნა, ნ----- მ----- 2017 წლის 19 აპრილის N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით (1-ლი მუხ.). კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. „დ“ ქვეპუნქტით, სპორადული რეგისტრაცია ნიშნავს

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად. ხსენებული კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირია – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა (3.1 მუხ. „თ“ ქვეპ.), ხოლო მართლზომიერი მფლობელია ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა (3.1 მუხ. „ი“ ქვეპ.). კანონის 3.1 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტი განმარტავს „საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას და ასეთად განიხილავს – ადმინისტრაციული ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტს ან სხვა დოკუმენტს), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო 3.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტი „მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას განმარტავს და ასეთად განიხილავს – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო წიგნიდან ამონაწერს, მეზალის წიგნაკს, „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 შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებულ მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (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 გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს ან სხვა დოკუმენტს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ

ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. ხსენებული კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად, 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 (7.1 მუხ.). თუ საპილოტო პროექტის ფარგლებში სამუშაოების შესრულების შედეგად დადგინდა, რომ მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფელი უცნობია, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია ამ პირის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ, ხოლო თუ მართლზომიერი მფლობელი გარდაცვლილია და მისი უფლებამონაცვლე ვერ დგინდება, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია გარდაცვლილი პირის უფლებამონაცვლის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ. მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი ძალაშია, სანამ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე შესაძლებელი იქნება საკუთრების უფლების აღიარება (7.2 მუხ.). თუ საპილოტო პროექტის ფარგლებში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე უარს აცხადებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია ამ პირის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ. მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი ძალაშია 3 წლის განმავლობაში. თუ ამ ვადაში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ არ დარეგისტრირდება, ეს ჩანაწერი გაუქმდება (7.3 მუხ.). ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილ ვადებში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირდება და მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი უქმდება განცხადებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობის გარეშე (7.4 მუხ.). კანონის 9.1 მუხლის მიხედვით, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. კანონის მე-16 მუხლი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებებს, მათ შორის, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა (16.1 მუხ. „ა“ ქვეპ).

ნ----- მ-----ის სარეგისტრაციო განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან დაცული უნდა იქნეს ზემოთ მოხსენიებული ნორმების, ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 და 96-98-ე მუხლების მოთხოვნები, რის შედეგადაც მიღებული უნდა იქნეს დასაბუთებული

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დასაბუთებულია, წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მოტივირებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 150 ლარი, - არ დაუბრუნდება, სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე