

საქმე № 120310018002546918

საქმე N3ზ/3391-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

31 იანვარი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ა----- ო-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისი;

მესამე პირი (ა.ს.კ 16.1) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სამცხე -ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 26.04.2018 წლის N-----
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
14.06.2018 წლის გადაწყვეტილება N----- ადმინისტრაციული საჩივრის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დაკმაყოფილება N----- განცხადების მოთხოვნა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ამავე სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონულმა ოფისმა სარჩელი არ სცნო.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1 გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ა----- ო-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2 გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

3.2.1 საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2018 წლის 22 დეკემბერს გაცემული ცნობით N----- დადგენილია, რომ ბ-----ის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, 1998 წლის 16 დეკემბერს N--- დადგენილებაზე თანდართულ დაბა ბ-----ის სარეფორმო სიაში ა----- ვართ. (დოკუმენტში ასეა) ო-----ს უფიქსირდება სულ მიწა - 0.15 ჰა მიწის ფართობი.

ბ-----ის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, დაბა ბ-----ის 2000 - 2004 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- (მამის სახელი მითითებული არ არის) ო-----ს უფიქსირდება: 2000 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.15 ჰა (ჩანაწერი ჩასწორებულია და ასე იკითხება); სახნავი - 0.15 ჰა; 2001 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.15 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა; 2002 წელში დაკავებული სას. სამ. სავარგულები - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა; 2003 წელში სასოფლო -სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული სას. სამ. სავარგული - 0.80 ჰა, სახნავი - 0.15 ჰა, სათიბი - 0.65 ჰა; არასასოფლო -სამეურნეო მიწის

გადასახადის გადამხდელთა სიაში დაკავებული ფართობი - 0.80 ჰა; 2004 წელში საკარმიდამო - 300 კვ.მ, სახნავი - 1200 კვ.მ. დაბა ბ-----ის 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ა----- ვ-----ის ასული ო----- არ ფიქსირდება.

დაბა ბ-----ის 1992 -2007 წლების საკომლო წიგნები და 1998 -1999, 2005, 2007 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები ხ-----ის რეგიონულ

არქივში სახელმწიფო დაცვაზე არ შემოსულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა აღნიშნული დოკუმენტებიდან მიაწოდონ ინფორმაცია ა----- ვ-----ის ასული ო-----ის კომლის შემადგენლობის, მის სახელზე რიცხული ქონებისა და მიწის ფართის შესახებ. (იხ.სფ.111-112).

3.2.2 2018 წლის 20 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ა----- ო-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ-----ი დაბა ბ-----ი ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----ი, სექტორი; დაბა ბ-----ი). (იხ. ს.ფ.96,).

3.2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 26 მარტს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N-----, რომლითაც დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარედგინათ ა----- ო-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ-----ი დაბა ბ-----ი ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----ი, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით აცნობებენ, რომ დაბა ბ-----ის 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ვ-----ის ასული ო-----ი არ ფიქსირდება. შესაბამისად, 30 დღის ვადაში წარმოსადგენია ან სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, ან საჭიროა მოთხოვნის დაზუსტება. (იხ.სფ.108).

3.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 17 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N-----, რომლითაც დადგენილია, რომ 2018 წლის 20 მარტს წარედგინათ ა----- ო-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, უძრავი ნივთის მისამართი; ქ. ბ-----ი დაბა ბ-----ი ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ 783კვ.მ. მიწის ფართობი (ზონა; ბ-----ი, სექტორი; დაბა ბ-----ი).

სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით აცნობებენ, რომ დაბა ბ-----ის 2006 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ვ-----ის ასული ო-----ი არ ფიქსირდება. შესაბამისად 30 დღის ვადაში წარმოსადგენია ან სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან განცხადება აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, ან საჭიროა მოთხოვნის დაზუსტება. ამასთან აცნობებენ, რომ მათ წარმოებაში არსებული განცხადებით: 6----- -4900კვმ. და 6----- -800 კვმ. ჯამში 5700კვმ. რეგისტრირებული. (იხ.სფ.109).

3.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე - ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 აპრილის N----- -07 გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ;“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. (იხ. ს.ფ.110).

3.2.6. 2018 წლის 14 მაისს ა----- ო-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება N----- გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. (იხ. ს.ფ. 114-115).

3.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ა----- ო-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა შემდეგი გარემოებები:

2018 წლის 20 მარტს ა----- ო-----ის წარმომადგენელმა სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ 783კვმ. სასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დაბა ბ-----ში მდებარე 6----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (800კვმ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ი ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. ამასთან, დაბა ბ-----ში მდებარე 6----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (5937/96 კვ.მ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ა ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება; 6----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ (800კვ.მ) ცვლილების რეგისტრაცია დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N----- სარეგისტრაციო განცხადებით, ხოლო, 6----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (5937.96 კვ.მ) ცვლილების რეგისტრაცია დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N-----

სარეგისტრაციო განცხადებით. ამასთან, ა----- ო-----ის წარმომადგენელმა ა----- ო-----მა N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დააზუსტა, რომ სურდა ფართობის შემცირება 4310 კვ.მ -მდე; დგინდება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ჯამში მოთხოვნილია 5893 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აქედან 800კვ.მ და 4310 კვ.მ სისტემურად რეგისტრირებულია დაინტერესებული პირის სახელზე;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებულ იქნა ა----- ო-----ის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და დადგინდა, რომ ა----- ო-----ი ირიცხებოდა მიწის გადასახადის გადამხდელად და უკანასკნელი მდგომარეობით (2004 წელი) აღრიცხულია ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად. ამასთან, საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, საარქივო ჩანაწერებით (საკომლო წიგნები, გადასახადის გადამხდელთა სიები) ა----- ო-----ის სახელზე ფიქსირდება მხოლოდ ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (300კვ.მ საკარმიდამო და 1200 კვ.მ სახნავი). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს, რომ საგადასახადო სიის, როგორც მართლზომიერ მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები გამოიყენება მხოლოდ 2007 წლამდე მიწის ფართობის ბოლოს არსებული მონაცემებით. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში, 2004 წლამდე მონაცემები ვერ იქნება გამოყენებული უფლების დასადასტურებლად.

საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 30 მაისს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ ა----- ო-----ის წარმომადგენლები ა----- ო-----ი და გ----- კ-----ი, დაინტერესებული პირის წარმომადგენლებმა აღნიშნეს, რომ რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო საგადასახადო სიების 2003 წლის მონაცემებით, რაც შეესაბამებოდა ფაქტობრივ და რეალურ მდგომარეობას, ვინაიდან, ა----- ო-----ი არსებული მონაცემებით ფლობს ჯამში 0.65 ჰა მიწის ნაკვეთს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღმიშნავს, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ არასწორად არის მითითებული ის გარემოება, რომ 6----- საკადასტრო კოდით მოთხოვნილი იყო 4900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ, 2017 წლის 4 ოქტომბერს წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მოთხოვნილი იყო 4310 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ, აქვე აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაშვებული უზუსტობა არ წარმოადგენს არსებით გარემოებას, რის გამოც შესაძლოა გაუქმდეს

გასაჩივრებული აქტი. შესაბამისად, სააგენტომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 17 აპრილის N----- გადაწყვეტილება კანონიერია.

ამავე გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიზანშეწონილად მიიჩნია ემსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 26 აპრილის N----- -07 გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და მიიჩნია, რომ ვინაიდან კანონით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი N----- -05 (17.04.2018) გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზი, შესაბამისად ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, 2017 წლის 26 აპრილს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N----- -07 გადაწყვეტილება, რაც თავის მხრივ კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. (იხ.სფ.120-125).

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემული დავის სწორი გადაწყვეტისათვის უნდა განიმარტოს, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სიას მიიჩნევს კანონმდებელი მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტად საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია დგებოდა ყოველწლიურად მიწის გადასახადის ადმინისტრირების მიზნით. აღნიშნული სიების შედგენის დროისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის თანახმად მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, აღნიშნულ სიებში აისახებოდა პირის მიერ კანონიერ (მართლზომიერ) მეფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია (მიწის კატეგორია, ფართობი). საგულისხმოა, რომ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზთა გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო), რაც ბუნებრივია აისახებოდა ყოველ მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში.

ამდენად, ბუნებრივია, რომ ბოლოს შედგენილი სია ასახავს იმ მომენტიანობის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად სწორედ ბოლო საგადასახადო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსამარტი ნორმა განხილულ უნდა იქნეს სხვა ნორმებთან ერთობლიობაში, სისტემურად, არსებული სამართლებრივი რეალობის გათვალისწინებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ საფუძველს მოკლებულია მსჯელობა მასზედ, რომ ვინაიდან კანონში არ არის პირდაპირი მითითება, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სია წარმოადგენს მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტს საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, დასაშვებია ნებისმიერ წელს შედგენილი სიით ხელმძღვანელობა, თუნდაც მომდევნო წლებში აღნიშნულ სიაში არსებითი ხასიათის ცვლილებები იყოს შეტანილი. სასამართლოს განმარტებით, მსგავსი მსჯელობა არ შეესაბამება კანონის მიზანს და ეწინააღმდეგება კანონმდებლის ნებას, რადგან აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის ერთ-ერთი სავალდებულო წინაპირობაა პირის მიწის გადასახადის გადამხდელთა მოქმედ სიაში დაფიქსირება.

სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებული შეფასება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი და მოძიებული დოკუმენტები არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ იმ სამართლებრივ აქტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს უკვე რეგისტრირებულ ფართს ზემოთ სარეგისტრაციო ობიექტებზე (ბ-----ის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ 783კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე) საკუთრების უფლებას. არსებული დოკუმენტებით დასტურდება მხოლოდ 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, მაშინ როდესაც უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დაბა ბ-----ში მდებარე ნ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (800კვ.მ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ი ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. ამასთან დაბა ბ-----ში მდებარე ნ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (5937.96 კვ.მ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ი ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება.

5. ა----- ოგანესიაინის სააპელაციო მოთხოვნა:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

5.1. ა----- ოგანესიანის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ მის მიერ წარდგენილი საქართველოს ეროვნული არქივის მონაცემებიდან ცალსახად ირკვევა, რომ დაბა ბ-----ის 2000-2004 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა----- ო-----ს უფიქსირდებოდა 2000 წელი - სახ. სამ . სავარგული - 0,15 ჰა, სახნავი -0,15 ჰა; 2001 წელი - სას. სამ. სავარგული - 0,15 ჰა, სახნავი - 0,15 ჰა; 2002 წელი - სას. სამ. სავარგული -0,8 ჰა, სახნავი -0,15 ჰა, სათიბი -0,65 ჰა; 2003 წელი - სას. სამ. სავარგული -0,8 ჰა, სახნავი 0,15 ჰა, სათიბი 0,65 ჰა; 2004 წელი - საკარმიდამო - 300 ჯვ,მ სახნავი 1200 კვ.მ

აპელანტმა აღნიშნა, რომ 2016 წლის 03 ივნისს მიღებული კანონის „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ მე-3 მუხლის „ნ“ პუნქტის თანახმად მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არის თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული საგადასახადო სია. კანონმდებელს, რომელმაც ეს კანონი ძირითად კანონთან შესატყვისობაში აქვს მიღებული, არ დაუკონკრეტებია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად რომელი წლის საგადასახადო სია ჩაითვალოს და რომელი არა.

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იხელმძღვანელა მხოლოდ 2004 წლის საგადასახადო სიის მონაცემებით და მის საფუძველზე უთხრა აპელანტს უარი, ხოლო 2002-2003 წლების საგადასახადო სიები არ მიიღო მხედველობაში.

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

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

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

პალატა მიუთითებს, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მოცემულ შემთხვევაში წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა აპელანტის წარმომადგენლის 2018 წლის 20 მარტის სარეგისტრაციო განცხადება N-----, რომლითაც სარეგისტრაციო პროქტის ფარგლებში მოთხოვნილი იყო დაბა ბ-----ში, ქ-----ის ქუჩის მიმდებარედ არსებული 783 კვ.მ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დაბა ბ-----ში მდებარე ნ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (800კვმ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ი ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. ამასთან, დაბა ბ-----ში მდებარე ნ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (5937/96 კვ.მ) სისტემურად რეგისტრირებულია ა-----ა ო-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება; ნ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (800კვ.მ) ცვლილების რეგისტრაცია დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N----- სარეგისტრაციო განცხადებით, ხოლო, ნ----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე (5937.96 კვ.მ) ცვლილების რეგისტრაცია დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია N----- სარეგისტრაციო განცხადებით. ამასთან, ა----- ო-----ის წარმომადგენელმა ა----- ო-----მა N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და დააზუსტა, რომ სურდა ფართობის შემცირება 4310 კვ.მ -მდე; დგინდება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ჯამში მოთხოვნილია 5893 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აქედან 800კვ.მ და 4310 კვ.მ სისტემურად რეგისტრირებულია დაინტერესებული პირის სახელზე;

პალატა მიუთითებს, რომ 2016 წლის 31 ივლისს ძალაში შევიდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და

სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი. საკანონმდებლო რეფორმის მიზანს იმ სირთულეების აღმოფხვრა წარმოადგენდა, რომლებსაც მიწის ნაკვეთების მფლობელები საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში აწყდებოდნენ. კანონის თანახმად, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცედურა გამარტივდა.

აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის 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.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებულ იქნა ა----- ო-----ის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და დადგინდა, რომ ა----- ო-----ი ირიცხებოდა მიწის გადასახადის გადამხდელად და უკანასკნელი მდგომარეობით (2004 წელი) აღრიცხულია ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად. ამასთან, საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, საარქივო ჩანაწერებით (საკომლოწიგნები, გადასახადის გადამხდელთა სიები) ა----- ო-----ის სახელზე ფიქსირდება მხოლოდ ჯამში 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (300 კვ.მ საკარმიდამო და 1200 კვ.მ სახნავი). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს, რომ საგადასახადო სიის, როგორც მართლობიერ მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები გამოიყენება მხოლოდ 2007 წლამდე მიწის ფართობის ბოლოს არსებული მონაცემებით. შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში,

2004 წლამდე მონაცემები ვერ იქნება გამოყენებული უფლების დასადასტურებლად.

პალატა აპელანტის ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია დგებოდა ყოველწლიურად მიწის გადასახადის ადმინისტრირების მიზნით. აღნიშნული სიების შედგენის დროისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის თანახმად მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, აღნიშნულ სიებში აისახებოდა პირის მიერ კანონიერ (მართლზომიერ) მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია (მიწის კატეგორია, ფართობი). საგულისხმოა, რომ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზთა გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო), რაც ბუნებრივია აისახებოდა ყოველ მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში. ამდენად, ბუნებრივია, რომ ბოლოს შედგენილი სია ასახავს იმ მომენტისათვის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად სწორედ ბოლო საგადასახადო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან კანონში არ არის პირდაპირი მითითება, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სია წარმოადგენს მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტს საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, აღნიშნული არ ნიშნავს იმას, რომ დასაშვებია ნებისმიერ წელს შედგენილი სიით ხელმძღვანელობა, თუნდაც მომდევნო წლებში აღნიშნულ სიაში არსებითი ხასიათის ცვლილებები იყოს შეტანილი.

პალატა საქმის მასალების შესწავლისა და წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის მოტივების გაცნობის შემდეგ მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხი სრულყოფილად იქნა შესწავლა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებულ უფლებამოსილებათა და ვალდებულებათა ფარგლებში. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მოიკვლია საკითხი და მართებულად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში 2004 წლამდე არსებული მონაცემები ვერ იქნება გამოყენებული სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა დაუსაბუთებელი სააპელაციო საჩივარი, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. პროცესის ხარჯები:

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ა----- ო-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ

სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეჭაძე -