



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

5 თებერვალი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მირანდა ერემაძე

სხდომის მდივანი - სოფიო ჯაფარიძე

აპელანტები (მოპასუხეები) - ა----- გ-----ი, ჰ----- გ-----ი
წარმომადგენელი -----

აპელანტები (მოპასუხეები) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი
წარმომადგენელი - შ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ს---- მ-----ი (ჰ----- მ-----ას
უფლებამონაცვლე)
წარმომადგენელი - ვ-----

მოპასუხე - ს-----ოს მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - თ-----

მესამე პირი - სს „ვ----- ბ---ი“
წარმომადგენელი - ს-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - სიღნაღის რაიონული სასამართლოს
2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

გასაჩივრებული განჩინება - სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის

აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ჰ----- მ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ს-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 13 ოქტომბრის ა----- გ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--- და აღნიშნულ ნაწილში ამავე კომისიის სხდომის ოქმი N--- ასევე თანმდევი შედეგით ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.10.2014 წლის N8----- გადაწყვეტილება, რომლის თანა-----აც უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 5----- დარეგისტრირდა ა----- გ-----ის სახელზე; არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ჰ----- მ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.12.2014 წლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, რომლის თანა-----აც უძრავი ქონება საკადასტრო კოდზე 5----- ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ჰ----- გ-----ის სახელზე; არ დაკმაყოფილდა ჰ----- მ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.07.2016 წლის N1----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 17.08.2016 წლის N1----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობაზე და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო უძრავი ქონების ჰ----- მ-----ს სახელზე დარეგისტრირების დავალების შესახებ.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. 2014 წლის 24 სექტემბერს ა----- გ-----მა განცხადებით მიმართა ს-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ს-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში თვითნებურად დაკავებული 1993,1 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობების 204 კვ.მ. და 93 კვ.მ. საკუთრებაში გადაცემა და საკუთრების მოწმობის გაცემა.

2014 წლის 03 ოქტომბერს ს-----ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებულმა საკუთრების აღიარების კომისიამ ა----- გ-----ს აცნობა, რომ კომისიის მიერ დადგინდა ა----- გ-----ის მიერ განცხადებით მოთხოვილი უძრავი ქონების თვითნებურად დაკავების ფაქტი და იგი ვალდებულია შესაბამის ანგარიშზე გადაიხადოს 30 ლარი. ა----- გ-----მა აღნიშნული თანხა გადაიხადა შესაბამის ანგარიშზე (ტ.1, ს.ფ. 200, 204).

1.2.2. ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების კომისიის 2014 წლის 03 ოქტომბრის N-- ოქმის საფუძველზე დაკმაყოფილდა ა----- გ-----ის განცხადება.

2014 წლის 13 ოქტომბერს ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ გაიცა საკუთრების მოწმობა N---, რომლის თანა----აც, ა----- გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 1993,1 კვ.მ., მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი 204 კვ.მ. და დამხმარე ნაგებობა 93 კვ.მ., მდებარე ს-----ოს რაიონის სოფელ ი-----ოში (ტ.1, ს.ფ 191; 196).

1.2.3. 2014 წლის 19 სექტემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილით დგინდება, რომ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზის და ელ. ვერსიის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებული არ არის. აქვე მიუთითებენ, რომ მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის დროს, სათანადო ტექნიკური და პროგრამული საშუალებების არარსებობის გამო, ვერ ხდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთების ზუსტი საზღვრების, ფართობის გეომეტრიული კონტურის და ადგილმდებარეობის მოსანიშნად შესაბამისი ელექტრონული საკადასტრო რუკის წარმოება, რის გამოც მის შექმნამდე არსებული მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ დაზუსტებულ ინფორმაციას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ გასცემს (ტ.1, ს.ფ 205-206).

1.2.4. 2014 წლის 19 სექტემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილიდან დგინდება, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი (ფართობი - 1993,1 კვ.მ., მისამართი: ს-----ოს მუნიციპალიტეტის სოფელი ი-----ო) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ ს-----ოს რაიონის იორის სანერგე მეურნეობის 1990 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ნაკვეთს (ტ.1, ს.ფ 284).

1.2.5. 2014 წლის 19 სექტემბრის შამხან ვ-----ის და ნ----- გ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებიდან დგინდება, რომ ა----- გ-----ი 2006 წლიდან დღემდე ფლობს 1993,1 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობას, მდებარეს ს-----ოს რაიონის სოფელ ი-----ოში (ტ.1, ს.ფ 273-274).

1.2.6. 2016 წლის 17 ივნისს ჰ----- მ-----ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 22 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებით დგინდება,

რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, კერძოდ ჰ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრებში (N5-----), წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით ჰ----- მ-----ას განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (ტ.1, ს.ფ 14-16,18).

1.2.7. 2016 წლის 20 ივლისს, ჰ----- მ-----ამ საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა რეგისტრაციის შესახებ N8----- (20.10.2014) და N-----03 (04.12.2014) გადაწყვეტილებების გაუქმება, ასევე ითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- (22.06.2016 წელი) გადაწყვეტილების გაუქმება და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ს-----ოს რაიონი, სოფელი ქ-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 26 ივლისის N1----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ჰ----- მ-----ას წარმომადგენელს თ-----ეს 2016 წლის 20 ივლისის საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ რეგისტრაციის შესახებ N8----- (20.10.2014) და N-----03 (04.12.2014) გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 17 აგვისტოს N1----- გადაწყვეტილებით ჰ----- მ-----ას წარმომადგენელს თ-----ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის კახეთის რეგიონალური ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8----- (22.06.2016) გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში (ტ.1, ს.ფ 31, 33, 35).

1.2.8. 2016 წლის 29 სექტემბერს მომზადებული საარქივო ცნობიდან და საკომლო წიგნი N---დან დგინდება, რომ კომლის (ოჯახის) უფროსია მ-----ა ჰ----- ხ----- კ---ი. ოჯახის წევრთა სიაში მითითებული არიან მ-----ი მ----- ა--- ო-----, რომელზედაც მითითებულია რომ გარდაცვლილია, მ-----ა აი----- მ----- კ---ი და ასევე მ-----ა ჰ----- ხ----- კ---ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი ფართით 100 კვ.მ., სახლი აშენებულია 1960 წელს (ტ.1, ს.ფ 74-81).

1.2.9. 2014 წლის 13 ოქტომბერს ა----- გ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა საკუთრებს უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ს-----ოს

რაიონი, სოფელი ი-----ო.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 ოქტომბრის N8-----
----- გადაწყვეტილებით ა----- გ-----ის სახელზე განხორციელდა საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე
მდებარე ს-----ოს რაიონი, სოფელი ი-----ო.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ს-----
-----ოს რაიონი სოფელი ი-----ო, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება,
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დაზუსტებული
ფართობი: 1993,00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01/2
საცხოვრებელი განაშენიანების ფართი 204 კვ.მ. N02/1 დამხმარე -93 კვ.მ.
უფლების დამდგენი დოკუმენტი: საკუთრების უფლების მოწმობა N---,
დამოწმების თარიღი:13/10.2014 წელი, ს-----ოს მუნიციპალიტეტის
საკრებულოში არსებული საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი
კომისია. მესაკუთრეს წარმოადგენს ა----- გ-----ი საკადასტრო კოდი: 5-----
(ტ.1,ს.ფ. 19, 22).

1.2.10. უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან დგინდება, უძრავი
ნივთი, მდებარე ს-----ოს რაიონის სოფელ ი-----ოში (ნაკვეთის ფუნქცია:
სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო), ფართობით: 1993,00 კვ.მ. საკადასტრო
კოდი: 5-----) ა----- გ-----ისგან შეიძინა ჰ----- გ-----მა, ნასყიდობის საგნის
ღირებულება შეადგენდა 15000 ლარს (ტ.1, ს.ფ. 24, 29).

1.2.11. 2014 წლის 04 დეკემბერს, ჰ----- გ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ოს სარეგისტრაციო სამსახურს
და ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ს-----
ოს რაიონი, სოფელი ი-----ო.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 04 დეკემბრის N-----
---03 გადაწყვეტილებით ჰ----- გ-----ის სახელზე განხორციელდა საკუთრების
უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე მდებარე ს-----ოს რაიონი, სოფელი ი-----
-----ო.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ს-----
-----ოს რაიონი სოფელი ი-----ო, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება,
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დაზუსტებული
ფართობი: 1993,00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01/2
საცხოვრებელი განაშენიანების ფართი 204 კვ.მ. N02/1 დამხმარე - 93 კვ.მ.,
უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების
თარიღი: 04.12.2014 წელი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო..
მესაკუთრეს წარმოადგენს ჰ----- გ-----ი. საკადასტრო კოდი: 5----- (ტ.1, ს.ფ.
20).

1.2.12. 2014 წლის 24 დეკემბერს, ჰ----- გ-----სა და სს „ვ----- ბ---ი ჯ-----იას“
შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების თანა----- იპოთეკით
დაიცვირთა ჰ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ს-----

-----ოს რაიონი, სოფელი ი-----ო, საკადასტრო კოდი: 5-----. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ს-----ოს რაიონი სოფელი ი-----ო, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დაზუსტებული ფართობი: 1993,00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01/2 საცხოვრებელი განაშენიანების ფართი 204 კვ.მ. N02/1 დამხმარე - 93 კვ.მ. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 04.12.2014 წელი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.. მესაკუთრეს წარმოადგენს ჰ----- გ-----ი. საკადასტრო კოდი: 5-----, რეგისტრირებულია იპოთეკა, სადაც იპოთეკარს წარმოადგენს სს „ვ----- ბ---ი ჯ-----ია“ (ტ.1, ს.ფ 24, 173).

1.2.13. ს-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 31 მარტის N----- წერილიდან დგინდება, რომ ა----- გ-----ი და ჰ----- გ-----ი ფაქტობრივად ცხოვრობენ ს-----ოს რაიონის სოფელ თ-----ში შემდეგ მისამართზე: ქუ-----, ხოლო ჰ----- მ-----ა ფაქტობრივად ცხოვრობს ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში შემდეგ მისამართზე ქ----- ა----- გ-----ს და ჰ----- გ-----ს და ჰ----- ა-----ას აქვთ თუ არა ზემოაღნიშნული საცხოვრებელი სახლები მართლზომიერ მფლობელობაში ადმინისტრაციული ორგანოსთვის უცნობია (ტ.1,ს.ფ 319).

1.2.14. სხდომაზე დაკითხული მოწმე მ----- მ-----ის ჩვენებით დგინდება, რომ იგი იცნობს ჰ----- მ-----ას, მისი ბებიაა. ასევე იცნობს ა-----ს, მათ შორის იყო საუბარი იმის შესახებ, რომ სახლი უნდა გადაეფორმებინათ ბებიაზე, ა-----მა ამ საქმეში დახმარება შესთავაზა მ-----ს. ა-----მა წაიღო ჰ----- მ-----ას და მ----- მ-----ის პასპორტები მათი სახლის ნახაზები და დისკი, სად წაიღო ეს საბუთები და რა გააკეთა ამის შესახებ მან არაფერი იცის. გავიდა დრო და მ-----მა ჰკითხა ა-----ს რა ხდებოდა მის საბუთებთან დაკავშირებით, ა-----მა უთხრა, რომ საქმე კეთდებოდა, როდესაც სახლი გაფორმდებოდა ბებულის სახელზე დაურეკავდნენ და შეატყობინებდნენ. ა----- გ-----ს ჰ----- მ-----ას სახლთან არანაირი შეხება არ ჰქონია, არც უცხოვრია და არც მისი ყოფილა. მას შემდეგ რაც ა-----მა თავის სახელზე დაირეგისტრირა ჰ----- მ-----ას კუთვნილი სახლი მოწმე ესაუბრა ა-----ს და მან დაუდასტურა, რომ სახლი გაიფორმა და შემდეგ შეპირდა, რომ გადააფორმებდა ჰ----- მ-----ას სახელზე. მ----- მ-----მა განმარტა, რომ მისი ბებულის საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს სოფელ ქ-----ში, სადავო საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს მხოლოდ ბებია, რაც მას ახსოვს აღნიშნულ სახლში ცხოვრობდნენ მამამისი ბ----- მ-----ი, თვითონ და ბიძა ს---- მ-----ი. სახლი შუაზე არის გაყოფილია ორად, სახლის მეორე მფლობელია ა--- მ-----ი. სახლი არის ორ სართულიანი, მიწის ნაკვეთს სადაც აღნიშნული საცხოვრებელი სახლია განთავსებული აქვს სამკუთხედის ფორმა. მიწის ნაკვეთის მეზობლად ცხოვრობენ ს----- ჯ-----ი, ჰა--- მ-----ი, მ----- მ-----ი, ა----- მ-----ი, რ----- ჯ-----ი, ა----- მინათოვი. მათი ნაკვეთი, რომ მთავრდება იწყება მ----- მ-----ის, ს---- მ-----ობვი, ს----ის, ა----- მ-----ის და ჰა--- მ-----ის ნაკვეთები. ეზო გაყოფილი არ არის და ეზოში დგას ორი სახლი, ორივე სახლი ბებიას ეკუთვნის ჰ----- მ-----ას.

მოწმე ა--- მ-----ას ჩვენებიდან დგინდება, რომ იგი იცნობს ჰ----- მ-----ას,

მისი ბიცოლაა, ბიძის ცოლი, ა----- და ჰ----- გ-----ს იცნობს როგორც თანასოფლელებს. ჰ----- მ-----ა ცხოვრობს სახლში, სოფელ ქ-----ში მოწმის მეზობლად, ა----- გ-----ის ცხოვრობს თ-----ში. სადავო სახლში მისი დაბადებიდან ცხოვრობს ჰ----- მ-----ა, ა----- და ჰ----- გ-----ები იქ არ ცხოვრობენ. მოწმეს გაგებული აქვს, რომ ა----- გ-----მა დაირეგისტრირა ჰ-----ს სახლი. იმ სახლში სადაც ამჟამად ჰ----- მ-----ა ცხოვრობს არასდროს დაუნახავსა----- გ-----ი ან ჰ----- გ-----ი და არც არასდროს უცხოვრიათ. ჰ----- მ-----ა სახლის მეზობლად ცხოვრობენ ს----- ჯ-----ი, მ----- მ-----, მ----- ალასკარ.

მოწმე ს----- ჯ-----ის ჩვენებიდან დგინდება, რომ იგი იცნობს ჰ-----ს. ა----- გ-----ს და ჰამლეტ გ-----ს იცნობს როგორც თანასოფლელებს. ჰ----- მ-----ა ცხოვრობს ი-----ოში ქ-----ში მის ახლოს მეზობლად, ჰ-----ს სახლი მის დაბადებამდეა აშენებული, ასე იცის რომ მ-----ების აშენებულია, ეს იცის ოჯახიდან. მოწმეს რაც ახსოვს ჰ-----ს საცხოვრებელ სახლში სულ ცხოვრობდნენ მ-----ები, ჰ-----ს მის მეზობლად მდებარე სახლის გარდა სხვა სახლი არ აქვს. ა-----ი და ჰ-----ი თ-----ში ცხოვრობენ და მის მეზობლად არ აქვთ სახლი, ჰ-----ს სახლში ქემელოში არ უცხოვრია არც ა-----ს და არც ჰ----- გ-----ს. უსნიას, რომ ა-----ი საცხოვრებელი სახლის გაფორმებაში ეხმარებოდა არ იცოდა, მერე გაიგო რომ ა----- გ-----მა ჰ-----ს სახლი თავის სახელზე გაუფორმებია. ჰ----- მ-----ას მეზობლები არიან მ-----ი მამედ, თვითონ, ა--- მ-----ი, ა---- მ-----ი (სხდომის ოქმი 07.06.2017წ.).

1.2.15. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლობიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანხმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, ის გარემოება, რომ 2014 წლის 24 სექტემბერს ა----- გ-----მა განცხადებით მიმართა ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ს-----ოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში თვითნებურად დაკავებული 1993,1 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობების 204 კვ.მ. და 93 კვ.მ. საკუთრებაში გადაცემა და საკუთრების მოწმობის გაცემა. განცხადებას თან დაურთო აზომვითი ნახაზი, ვინმე შ----- ვ-----ის და ნ----- გ-----ის განცხადება, ასევე საჯარო რეესტრის 2014 წლის 19 სექტემბრის წერილი. ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების კომისიის 2014 წლის 03 ოქტომბრის N-- ოქმის საფუძველზე დაკმაყოფილდა ა----- გ-----ის განცხადება. და 2014 წლის 13 ოქტომბერს ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ გაიცა საკუთრების მოწმობა N---, რომლის თანა-----აც, ა----- გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 1993,1 კვ.მ. მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი 204 კვ.მ. და დამხმარე ნაგებობა 93 კვ.მ. მდებარე ს-----ოს რაიონი სოფელი ი-----ო. აღნიშნული საკუთრების მოწმობა დაედო საფუძველად ა----- გ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების აღრიცხვას საჯარო რეესტრში. შემდგომში უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი, მდებარე ს-----ოს რაიონი, სოფელი ი-----ო, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ფართობით: 1993,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 5----- ა----- გ-----ისგან შეიძინა ჰ----- გ-----მა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 04 დეკემბრის N-----03 გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული ქონება დარეგისტრირდა ჰ----- გ-----ის სახელზე, რომელმაც დადო იპოთეკის ხელშეკრულება სს „ვ----- ბ---ი ჯ----- ისთან“.

2016 წლის 29 სექტემბერს მომზადებული საარქივო ცნობიდან და საკომლო წიგნი N---დან დგინდება, რომ კომლის (ოჯახის) უფროსია მ----- ა ჰ----- ხ----- კ---ი. ოჯახის წევრთა სიაში მითითებული არიან მ----- ი მ----- ა--- ო-----, რომელზედაც მითითებულია, რომ გარდაცვლილია, მ----- ა ი----- მ----- კ---ი და ასევე მ----- ა ჰ----- ხ----- კ---ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი ფართობით 100 კვ.მ. სახლი აშენებულია 1960 წელს. საქმეზე დაკითხულმა მოწმეებმა ა--- მ----- ასა და ს----- ჯ-----ის ჩვენებით დადგინდა, რომ სადავო უძრავი ქონებას, რომელიც დაირეგისტრირა ა----- გ-----მა მდებარე ს-----ოს რაიონ სოფელ ქ-----ში 1972 წლიდან ფლობს და ცხოვრობს მოსარჩელე ჰ----- მ-----ა, ა----- გ-----ს აღნიშნულ სახლში არცერთი დღე არ უცხოვრია. მოწმეთა ჩვენებით დადგინდა, რომ ა----- გ-----ი ცხოვრობს სოფელ თ-----ში. სხდომაზე დაკითხული მოწმე მ----- მ-----ის ჩვენებით დგინდება, რომ ჰ----- მ-----ა მისი ბებიაა. ასევე იცნობს ა-----ს, მათ შორის იყო საუბარი იმის შესახებ, რომ სახლი უნდა გადაეფორმებინათ ბებიაზე, ა-----მა ამ საქმეში დახმარება შესთავაზა მ-----ს. მან წაიღო ჰ----- მ-----ას და მ----- მ-----ის პასპორტები მათი სახლის ნახაზები და დისკი,

შემდეგ გაიგო, რომ მას თავის სახელზე დაურეგისტრირებია ქონება. მოწმის ჩვენებით დადასტურდა, რომ სადავო სახლში მხოლოდ ჰ----- მ-----ა ცხოვრობს.

ამასთან, სასამართლოს განმარტებით, საქმეზე წარმოდგენილი ს-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 31 მარტის N----- წერილიდან დგინდება, რომ ა----- გ-----ი და ჰ----- გ-----ი ფაქტობრივად ცხოვრობენ ს-----ოს რაიონის სოფელ თ-----ში, შემდეგ მისამართზე: ქუ-----, ხოლო ჰ----- მ-----ა ფაქტობრივად ცხოვრობს ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში შემდეგ მისამართზე ქ-----

საქმეზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით, ორთო ფოტოთი და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ ა-----ა გ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობაში მითითებული მიწის ნაკვეთი ფარავს ჰ----- მ-----ას სახელზე რეგისტრირებულ საკუთრებას. ასევე დადგინდა, რომ ს-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობას სადავო საკუთრების მოწმობის გაცემის დროს არ გამოუკვლევია გარემოება, თუ ვინ იყვნენ სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლები, ნამდვილად ფლობდა თუ არა ა----- გ-----ი სადავო უძრავ ქონებას, ასევე არ გასულან ადგილზე და არ გამოუკვლევიან ვინ იყვნენ შამხან ვ-----ი და ნ----- გ-----ი, რომლებიც ადასტურებდნენ განცხადებაში სადავო ქონების ფლობის ფაქტს.

ამასთან თავად მესამე პირს ა----- გ-----ს საქმეზე არ წარმოუდგენია არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადგენდა მის მიერ სადავო უძრავი ქონების მფლობელობისა და სარგებლობის ფაქტს.

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანა----- სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანა-----, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლომ ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია,

რომ მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების უფლების მოწმობა და ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომის ოქმი N-- და საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

1.3.2. სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში - საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. (1 მუხლი), განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. (3 მუხლი)

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის დ) პუნქტის თანა-----, საკუთრების უფლების აღიარება – ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

ამავე მუხლის გ) პუნქტი იძლევა თვითნებურად დაკავებული მიწის განმარტებას, კერძოდ, თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის

ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანა----, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

კანონის 5¹-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანა----, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

1.3.3 სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომლის პირველი მუხლის თანა----, ეს წესი არეგულირებს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-

მოვალეობებს.

წესის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანა----, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში - სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

ამავე წესის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანა----, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

წესის მეორე მუხლის პირველი პუნქტის ე) ქვეპუნქტი იძლევა მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის განმარტებას – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი;

წესის მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის თანა----, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. ხოლო მე-4 პუნქტის თანა----, გადაწყვეტილება მიიღება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საზღვრებისა და ფართობის მიხედვით. გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულ საკადასტრო რუკის მონაცემებთან.

წესის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანა----, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლება აღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი, რომელთა საფუძველზეც საკუთრების უფლება-აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

1.3.4. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანა----, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანა----, რეგისტრაცია – 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 კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანა----, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი იძლევა სარეგისტრაციო დოკუმენტის განმარტებას, კერძოდ, სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

1.3.5. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლი განსაზღვრავს უფლების რეგისტრაციასთან

დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებით პირობებს. კერძოდ, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანა----, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სასამართლოს განმარტებით, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია, რომ 2014 წლის 24 სექტემბერს ა----- გ-----მა განცხადებით მიმართა ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ს-----ოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში თვითნებურად დაკავებული 1993,1 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობების 204 კვ.მ. და 93 კვ.მ. საკუთრებაში გადაცემა და საკუთრების მოწმობის გაცემა. განცხადებას თან დაურთო აზომვითი ნახაზი, ვინმე შ----- ვ-----ის და ნ----- გ-----ის განცხადება, ასევე საჯარო რეესტრის 2014 წლის 19 სექტემბრის წერილი. ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების კომისიის 2014 წლის 03 ოქტომბრის N-- ოქმის საფუძველზე დაკმაყოფილდა ა----- გ-----ის განცხადება და 2014 წლის 13 ოქტომბერს ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ გაიცა საკუთრების მოწმობა N--, რომლის თანა----აც, ა----- გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 1993,1 კვ.მ. მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი 204 კვ.მ. და დამხმარე ნაგებობა 93 კვ.მ. მდებარე ს----- ოს რაიონი სოფელი ი-----ო. აღნიშნული საკუთრების მოწმობა დაედო საფუძველად ა----- გ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონების აღრიცხვას საჯარო რეესტრში. შემდგომში უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთი, მდებარე ს----- ოს რაიონი, სოფელი ი-----ო, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) ფართობით: 1993,00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 5----- ა----- გ-----ისგან შეიძინა ჰ----- გ-----მა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 04 დეკემბრის N----- --03 გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული ქონება დარეგისტრირდა ჰ----- გ-----ის სახელზე, რომელმაც დადო იპოთეკის ხელშეკრულება სს „ვ----- ბ---ი ჯ----- იასთან“.

2016 წლის 29 სექტემბერს მომზადებული საარქივო ცნობიდან და საკომლო

წიგნი N---დან დგინდება, რომ კომლის (ოჯახის) უფროსია მ-----ა ჰ----- ხ-----
კ---ი. ოჯახის წევრთა სიაში მითითებული არიან მ-----ი მ----- ა--- ო-----,
რომელზედაც მითითებულია რომ გარდაცვლილია, მ-----ა აი----- მ----- კ---ი
და ასევე მ-----ა ჰ----- ხ----- კ---ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება
საცხოვრებელი სახლი ფართით 100 კვ.მ. სახლი აშენებულია 1960 წელს.
საქმეზე დაკითხულმა მოწმეებმა ა--- მ-----ას, მ----- მ-----ისა და ს----- ჯ-----
---ის ჩვენებით დადგინდა, რომ სადავო უძრავი ქონებას, რომელიც
დაირეგისტრირა ა----- გ-----მა მდებარე ს-----ოს რაიონ სოფელ ქ-----ში 1972
წლიდან ფლობას და ცხოვრობს მოსარჩელე ჰ----- მ-----ა, ა----- გ-----ს
აღნიშნულ სახლში არცერთი დღე არ უცხოვრია. მოწმეთა ჩვენებით დადგინდა,
რომ ა----- გ-----ი ცხოვრობს სოფელ თ-----ში.

ამასთან საქმეზე წარმოდგენილი ს-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017
წლის 31 მარტის N----- წერილიდან დგინდება, რომ ა----- გ-----ი და ჰ----- გ-----
---ი ფაქტობრივად ცხოვრობენ ს-----ოს რაიონის სოფელ თ-----ში შემდეგ
მისამართზე: ქუ-----, ხოლო ჰ----- მ-----ა ფაქტობრივად ცხოვრობს
ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში შემდეგ მისამართზე ქ-----

ამასთან საქმეზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი
ნახაზებით, ორთო ფოტოთი და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილია,
რომ ა-----ა გ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობაში
მითითებული მიწის ნაკვეთი ფარავს ჰ----- მ-----ას სახელზე
რეგისტრირებულ საკუთრებას. ასევე დადგინდა, რომ ს-----ოს
მუნიციპალიტეტის გამგეობას სადავო საკუთრების მოწმობის გაცემის დროს არ
გამოუკვლევია გარემოება, თუ ვინ იყვნენ სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლები,
ნამდვილად ფლობდა თუ არა ა----- გ-----ი სადავო უძრავ ქონებას, ასევე არ
გასულან ადგილზე შესამოწმებლად თუ ვინ ცხოვრობდა საცხოვრებელ
სახლში, ასევე არ გამოუკვლევიან ვინ იყვნენ შამხან ვ-----ი და ნ----- გ-----
ი, რომლებიც ადასტურებდნენ განცხადებაში სადავო ქონების ფლობის ფაქტს.

ამასთან თავად მესამე პირს ა----- გ-----ს საქმეზე არ წარმოუდგენია არცერთი
მტკიცებულება, რომელიც დაადგენდა მის მიერ სადავო უძრავი ქონების
მფლობელობისა, სარგებლობის ან განკარგვის ფაქტს.

1.3.6. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული
ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს
საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება
მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთ-შეჯერების საფუძველზე.
იმავე 96-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია, რომ დაუშვებელია,
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას
საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით
დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ
დგინდება ა----- გ-----ის მიერ ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე
1993,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისე მოხდა გადაწყვეტილების მიღება, რომ მის მიერ სათანადოდ არ ყოფილა გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები და ამით შეილახა მესაკუთრე ჰ----- მ-----ას საკუთრების უფლება.

სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ა----- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მიწის ნაკვეთზე (ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში, 1993.0 კვ.მ. ფართზე, საკადატრო კოდით: 5-----) საფუძვლად დაედო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სათანადო გამოკვლევის გარეშე გამოცემული უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - საკუთრების უფლების მოწმობა N---, რაც თავის მხრივ, საჯარო რეესტრის მიერ ა----- გ-----ის სასარგებლოდ მიღებული სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

1.3.7. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის თანა-----, ეს კოდექსი განსაზღვრავს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის და განცხადების განხილვის, ადმინისტრაციული გარიგების მომზადების, დადებისა და შესრულების წესს.

ამავე კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის ბ) ქვეპუნქტი იძლევა დაინტერესებული პირის განმარტებას, კერძოდ, დაინტერესებული მხარე – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება;

ზაკ-ის 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანა-----, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ხოლო მეორე ნაწილის თანა-----, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანა-----, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის

არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამავე საკანონმდებლო აქტის 96-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 13 ოქტომბრის ა----- გ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N--- და აღნიშნულ ნაწილში ამავე კომისიის სხდომის ოქმი N--, ასევე თანმდევი შედეგით ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.10.2014 წლის N8----- გადაწყვეტილება, როლის თანა-----აც, უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით 5----- დარეგისტრირდა ა----- გ-----ის სახელზე.

1.3.8. სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სამოქალაქო უფლებებს, რომლის არსებობა მხოლოდ საჯარო რეესტრიდან ვლინდება, განსაკუთრებული თავისებურება ახასიათებთ. აღნიშნული უფლებების გასხვისების, დატვირთვის ან სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მესამე პირთა უფლებებს, რომლებისთვისაც აღნიშნული უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია წარმოადგენს მყარ გარანტიას სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისათვის. საჯარო

რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია კი სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობის და კეთილსინდისიერების პრინციპის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა. ზოგიერთ შემთხვევაში ნივთის არამართლზომიერი, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებული განკარგვის გამო ერთმანეთთან წინააღმდეგობაში მოდის ნივთის შემძენისა და მისი ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი აღნიშნულ კონფლიქტს შემძენის სასარგებლოდ წყვეტს. კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ თანაბრად იყოს დაცული სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესი. სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი გახდება.

როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული უფლების მოპოვებას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთზე უფლების შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოთ დასახელებული ნორმა შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს - შემძენმა იცის, რომ ხელშეკრულება იდება საკუთრების არანამდვილი უფლების საფუძველზე ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არამართო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა უფლების მოპოვებამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის თაობაზე.

საქმის მასალებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა----- გ-----მამის სახელზე დარეგისტრირებული საკადასტრო კოდი N5----- უძრავი ქონება გაასხვისა ჰ----- გ-----ზე სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულებების საფუძველზე, ხოლო შემდგომში ჰ----- გ-----მა ასევე დადო იპოთეკის ხელშეკრულება ვ----- ბ-----თან. შესაბამისად, როდესაც ჰ----- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრმა მიიღო გადაწყვეტილება სადავო ქონების რეგისტრაციის თაობაზე საფუძველად დაედო სამოქალაქო გარიგება. აღნიშნული სამოქალაქო ხელშეკრულებები ძალაშია და არ გაუქმებულა. შესაბამისად, ადმინისტრაციული სასამართლო ვერ იმსჯელებს სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულებების ბათილად ცნობაზე, ამიტომ სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულებების დადების დროს გამსხვისებელზე რეგისტრირებული იყო სადავო ქონება შესაბამისად საჯარო რეესტრმა კანონით დადგენილი წესით

დაარეგისტრირა ხელშეკრულებები მიიღო სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი გადაწყვეტილებები და ქონება აღირიცხა მესამე პირის ჰ-----ა გ-----ის საკუთრებად.

შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.12.2014 წლის N----- გადაწყვეტილების (უძრავი ქონების ჰ----- გ-----ის სახელზე დარეგისტრირების) ბათილად ცნობის საფუძველი, ასევე აღნიშნულ ვითარებაში არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ივლისის N1----- და 2016 წლის 17 აგვისტოს N1----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და სადავო უძრავი ქონების ჰ----- მ-----ას სახელზე დარეგისტრირების დავალების თაობაზე.

2. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

2.1. ა----- გ-----ის და ჰ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტები ითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება სრულად.

აპელანტები ასევე ითხოვენ სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 07.06.2017წ. საოქმო განჩინების გაუქმებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

აპელანტების განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილებით არსებითად დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მოთხოვნები, სასამართლომ ბათილად ცნო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N-- საოქმო გადაწყვეტილება ისე, რომ მოსარჩელეს ამის შესახებ არ მიუთითებია სარჩელში. მოსარჩელისათვის გასაჩივრებული განჩინების გაცნობიდან გასული იყო კანონით დადგენილი ერთთვიანი გასაჩივრების ვადა, რის გამოც, სასამართლოს უარი უნდა ეთქვა სარჩელის მიღებაზე. სასამართლოს საოქმო განჩინება საქმის წარმოების შეწყვეტაზე უარის შესახებ არის დაუსაბუთებელი.

აპელანტები მიუთითებენ, რომ საკომლო წიგნის ჩანაწერებით არ დადგენილა მოსარჩელის ქონების ადგილმდებარეობა და მასთან გადაფარვის ფაქტი, აზომვითი ნახაზით, რომელიც წარდგენილია მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში, დგინდება მხოლოდ ა----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის ფაქტი, მოსარჩელეს უნდა წარედგინა ექსპერტიზის დასკვნა ნივთის გადაფარვასთან დაკავშირებით, უნდა დადგენილიყო ნივთის მდებარეობა, რაც აღნიშნულია საკომლო ჩანაწერებში და მასთან მიმართებაში უნდა დადგენილიყო გადაფარვის ფაქტი, მოწმეთა ჩვენებებით დაუშვებელია ნივთის საკადასტრო მონაცემების და გადაფარვის ფაქტის დადგენა, რადგან აღნიშნული უნდა დადასტურდეს სათანადო

მტკიცებულებებით. მოწმეთა ჩვენებებით ვერ დადგინდა ნივთის მფლობელობის ფაქტი, ვინაიდან ზედდების დოკუმენტზე ნივთის მეზობლად მითითებულნი არიან სხვა მესაკუთრეები. საცხოვრებელი სახლი, სადაც მოწმეთა ჩვენებებით ცხოვრობს მოსარჩელე, გაყოფილია შუაზე და ცხოვრობს 3----- მ-----ას ნათესავი. ამის საწინააღმდეგოდ, მთლიანი ნივთის მესაკუთრედ, ფაქტობრივი მფლობელობის საფუძველზე, მიჩნეულ იქნა მოსარჩელე, რომელსაც გაშვებული აქვს აქტის გასაჩივრების ვადაც.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მოთხოვნები, ბათილად ცნო სადავო აქტები ისე, რომ არ დაუდგენია საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტები, არ დადგენილა ნივთის ადგილმდებარეობა, არსებობდა თუ არა მისი გადაფარვის მიზეზები, მოწმეთა ჩვენებით დაუშვებელია აღნიშნული გარემოებების დადგენა, მოსარჩელეს არ მოუთხოვია საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, სასამართლომ დაუშვებლად მიაკუთვნა მოსარჩელეს ის, რაც მას არ უთხოვია, სასამართლო გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დაუსაბუთებელია.

2.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.10.2014წ. N8----- გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

აპელანტის მოსაზრებით, სიღნაღის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, არასწორად არის დადგენილი მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, სასამართლომ ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.10.2014წ. N8----- გადაწყვეტილება იმ პირობებში, როდესაც არ არის გასაჩივრებული სადავო ქონებაზე შემდგომი - სს „ვ----- ბ---ი ჯ-----იას“ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შესახებ 24.12.2014წ. გადაწყვეტილება. ამდენად, სასამართლო გადაწყვეტილება ამ ნაწილში ბუნდოვანია, სასარჩელო მოთხოვნები საჭიროებს დაზუსტებას იმისათვის, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ განახორციელოს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ამავედროულად, არასწორად განმარტა კანონი, სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის ნორმები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამასთანავე, სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანა----, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანა----, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სიღნაღის რაიონულმა სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სიღნაღის რაიონულმა სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. პალატა მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანა----, საკუთრების უფლების აღიარება გულისხმობს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას. ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანა----, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კანონის 5^{1.1} მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

სადავო პერიოდში მოქმედებდა საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525

ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“. აღნიშნული „წესის“ 5.1 მუხლით დადგენილი იყო, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მითითებული „წესის“ 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანა----, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიიჩნეოდა: ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

აღნიშნული „წესის“ 15.3 მუხლის თანა----, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, ხოლო 15.4 მუხლის შესაბამისად, გადაწყვეტილება მიიღება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საზღვრებისა და ფართობის მიხედვით. გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულ საკადასტრო რუკის მონაცემებთან. ამავე „წესის“ 17.1 მუხლის თანა----, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი, რომელთა საფუძველზეც საკუთრების უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 24 სექტემბერს ა----- გ-----მა განცხადებით მიმართა ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებულ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. განმცხადებელმა მოითხოვა ს-----ოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ლ-----ში თვითნებურად დაკავებული 1993,1 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების (204 კვ.მ. და 93 კვ.მ.) საკუთრებაში გადაცემა და საკუთრების მოწმობის გაცემა. აღნიშნულ განცხადებას ერთვოდა აზომვითი ნახაზი და საჯარო რეესტრის 2014 წლის 19 სექტემბრის წერილი. ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების აღიარების

კომისიის 2014 წლის 3 ოქტომბრის N-- საოქმო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა----- გ-----ის განცხადება და 2014 წლის 13 ოქტომბერს, ს----- -ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებულმა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასცა საკუთრების მოწმობა N---, რომლის თანა----, ა----- გ-----ს საკუთრებაში გადაეცა თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი - 1993,1 კვ.მ., მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი - 204 კვ.მ. და დამხმარე ნაგებობა - 93 კვ.მ., მდებარე ს----- -ოს რაიონის სოფელ ი-----ოში.

3.2.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანა----, სარეგისტრაციო დოკუმენტად მიიჩნევა სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. 9.1 მუხლის თანა----, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებითი პირობები, კერძოდ, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. ამავე კანონის 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანა----, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 13 ოქტომბერს ა----- გ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი N--- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრებს უფლების რეგისტრაცია, ს-----ოს რაიონის სოფელ ი-----ოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 20 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ა----- გ-----ის მოთხოვნა და მის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ს-----ოს რაიონის სოფელ ი-----ოში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი: 1993,00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01/2,

საცხოვრებელი განაშენიანების ფართი 204 კვ.მ., N02/1 დამხმარე - 93 კვ.მ.; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: საკუთრების უფლების მოწმობა N---, დამოწმების თარიღი: 13.10.2014წ., საკადასტრო კოდი: 5-----). აღნიშნული უძრავი ნივთი ა----- გ-----ისაგან შეიძინა ჰ----- გ-----მა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 04 დეკემბრის N-----03 გადაწყვეტილებით ქონებაზე დარეგისტრირდა ჰ----- გ-----ის საკუთრების უფლება. ამასთანავე, 2014 წლის 24 დეკემბერს ჰ----- გ-----სა და სს „ვ----- ბ---ი ჯ-----იას“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, მითითებული ქონება დაიტვირთა იპოთეკით და აღნიშნული უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2016 წლის 17 ივნისს ჰ----- მ----- ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს----- ოს სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის - მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზისა და საკომლო ჩანაწერის საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ს----- ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს----- ოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 22 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე - ჰ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (N5-----). დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით ჰ----- მ-----ას განცხადებაზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინფორმაცია).

2016 წლის 20 ივლისს ჰ----- მ-----ამ საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჩივრის ავტორმა მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ 20.10.2014წ. N8----- და 04.12.2014წ. N-----03 გადაწყვეტილებების გაუქმება, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 22.06.2016წ. N8----- გადაწყვეტილების გაუქმება და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ს----- ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 26 ივლისის N1----- გადაწყვეტილებით ჰ----- მ-----ას წარმომადგენელს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე, რეგისტრაციის შესახებ 20.10.2014წ. N8----- და 04.12.2014წ. N-----03 გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 17 აგვისტოს N1----- გადაწყვეტილებით ჰ-----

მ-----ას წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 22.06.2016წ. N8----- გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

3.2.3. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანხმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

პალატა მიუთითებს საქმეში არსებულ, 2016 წლის 29 სექტემბერს მომზადებულ საარქივო ცნობასა და N-- საკომლო წიგნის ჩანაწერზე, სადაც კომლის (ოჯახის) უფროსად ფიქსირდება მ-----ა ჰ----- ხ----- კ---ი. ოჯახის წევრთა სიაში მითითებულნი არიან: მ-----ი მ----- ა--- ო----- (გარდაცვლილია), მ-----ა აი----- მ----- კ---ი და მ-----ა ჰ----- ხ----- კ---ი. კომლის პირად საკუთრებად ფიქსირდება საცხოვრებელი სახლი, ფართით 100 კვ.მ., სახლი აშენებულია 1960 წელს. საქმეზე დაკითხული მოწმეები: ა--- მ-----ა, მ----- მ-----ი და ს----- ჯ-----ი ადასტურებენ, რომ სადავო უძრავ ქონებაში, რომელიც დაირეგისტრირა ა----- გ-----მა (მდებარე ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში), 1972 წლიდან ცხოვრობს მოსარჩელე ჰ----- მ-----ა და ა----- გ-----ს მისამართზე მდებარე სახლში არ უცხოვრია. ამავე მოწმეთა ჩვენებით დადგენილია, რომ ა----- გ-----ი ცხოვრობს სოფელ თ-----ში. ამასთანავე, საქმეზე წარმოდგენილი ს-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 31 მარტის N----- წერილით დგინდება, რომ ა----- გ-----ი და ჰ----- გ-----ი ფაქტობრივად ცხოვრობენ ს-----ოს რაიონის სოფელ თ-----ში, მისამართზე: ქუ-----, ხოლო ჰ----- მ-----ა ფაქტობრივად ცხოვრობს ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში, მისამართზე: ქ-----

სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით, ორთოფოტოთი და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული გადაფარვის არსებობა ა----- გ-----ის სახელზე გაცემულ საკუთრების მოწმობაში

მითითებულ მიწის ნაკვეთსა და 3----- მ-----ას საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს შორის, ს-----ოს მუნიციპალიტეტის გამგეობას სადავო საკუთრების მოწმობის გაცემის დროს არ გამოუკვლევია, თუ ვინ იყვნენ სადავო მიწის ნაკვეთის მეზობლები, ნამდვილად ფლობდა თუ არა ა----- გ-----ი სადავო უძრავ ქონებას, ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილი პირები არ გასულან ადგილზე, იმ გარემოების დასადგენად, თუ ვინ ცხოვრობდა საცხოვრებელ სახლში, არ არის გამოკვლეული, ვინ იყვნენ შამხან ვ-----ი და ნ----- გ-----ი, რომლებიც ადასტურებდნენ განცხადებაში ა----- გ-----ის მიერ სადავო ქონების ფლობის ფაქტს, ამასთანავე, მესამე პირს - ა----- გ-----ს საქმეზე არ წარმოუდგენია არცერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო უძრავი ქონების მფლობელობის, სარგებლობის ან განკარგვის ფაქტი. ამდენად, პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას, რომ საქმეზე გამოკვლეული მტკიცებულებებით არ დგინდება ა----- გ-----ის მიერ ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე 1993,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები და ამით შეილახა 3----- მ-----ას საკუთრების უფლება. ამრიგად, ა----- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მიწის ნაკვეთზე (ს-----ოს რაიონის სოფელ ქ-----ში, 1993.0 კვ.მ. ფართზე, საკადატრო კოდით: 5-----) საფუძვლად დაედო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სათანადო გამოკვლევის გარეშე გამოცემული უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - საკუთრების უფლების მოწმობა N---, შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ა----- გ-----ის სახელზე გაცემული, ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 13 ოქტომბრის საკუთრების უფლების მოწმობა N--- და ამავე კომისიის სხდომის ოქმი N--, ასევე თანმდევი შედეგი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.10.2014 წლის N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც უძრავი ქონება (ს/კ 5-----) დარეგისტრირდა ა----- გ-----ის სახელზე.

3.2.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანა-----, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამავე კოდექსის 312.1 მუხლის თანა-----, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელი უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

პალატა მართებულად მიიჩნევს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლების მოპოვებას, შემძენს, თავის უფლების დასამტკიცებლად შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. თუნდაც სინამდვილეში უსწორო იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არაარსებითად აქცევს შემძენის კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთზე უფლების შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. ზემოაღნიშნული ნორმა შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტს - შემძენმა იცის, რომ ხელშეკრულება იდება საკუთრების არანამდვილი უფლების საფუძველზე ან რეესტრის ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დამცავი ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს არამარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე, უტყუარად უნდა დადგინდეს, რომ შემძენმა უფლების მოპოვებამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის ან საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ საჩივრის შეტანის თაობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ა----- გ-----მა მის სახელზე დარეგისტრირებული უძრავი ქონება (ს/კ 5-----) ჰ----- გ-----ზე გაასხვისა სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულებების საფუძველზე, ხოლო შემდგომში, ჰ----- გ-----მა გააფორმა იპოთეკის ხელშეკრულება სს „ვ----- ბ--- თან“, ჰ----- გ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში სადავო ქონების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას საფუძველად დაედო სამოქალაქო გარიგება, რომელიც ძალაშია და არ გაუქმებულა, სამოქალაქოსამართლებრივი ხელშეკრულებების დადების დროს, გამსხვისებელზე რეგისტრირებული იყო სადავო ქონება, ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ საჯარო რეესტრმა კანონით დადგენილი წესით აღირიცხა მესამე პირის - ჰ----- გ-----ის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში, რის გამოც, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.12.2014 წლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, პალატა ასევე მართებულად მიიჩნევს რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 ივლისის N1----- და 2016 წლის 17 აგვისტოს N1----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და სადავო უძრავი ქონების ჰ----- მ----- --ას სახელზე დარეგისტრირების დავალების თაობაზე.

3.2.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377.3 მუხლის თანა----, სააპელაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყოს აგრეთვე სასამართლოს ის განჩინებები, რომლებიც გამოტანილია საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვასთან დაკავშირებით და რომლებიც წინ უსწრებს სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანას, იმისაგან დამოუკიდებლად,

დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 07.06.2017წ. საოქმო განჩინებით არ დაკმაყოფილდა მესამე პირის შუამდგომლობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევის გამო, ს-----ოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 13 ოქტომბრის N--- საკუთრების მოწმობის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

სააპელაციო პალატა საფუძვლიანად მიიჩნევს სასამართლოს ზემოაღნიშნულ განჩინებას და არ იზიარებს აპელანტების მოსაზრებას, რომ 2014 წლის 13 ოქტომბრის N--- საკუთრების მოწმობის გასაჩივრებისათვის დადგენილი ვადის ათვლა უნდა დაიწყოს 2016 წლის 13 აპრილიდან, როდესაც დაინტერესებულ პირს - თ-----ეს ოფიციალურად ჩაბარდა საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი დოკუმენტები, მათ შორის, N--- საკუთრების მოწმობა. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ თ-----ეს მითითებული დოკუმენტების ჩაბარების დროისათვის ჰ----- მ-----ასაგან მინიჭებული ჰქონდა ადმინისტრაციულ ორგანოში წარმომადგენლობის უფლებამოსილება, შესაბამისად, მისთვის დოკუმენტების ჩაბარება 2016 წლის 13 აპრილს, ვერ ჩაითვლება ჰ----- მ-----ასათვის ჩაბარებად და აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლა მითითებული თარიღიდან ვერ მოხდება. ამასთანავე, საქმეზე არ რის წარმოდგენილი მითითებული აქტის მხარისათვის კონკრეტული თარიღით ოფიციალურად ჩაბარების დამადასტურებელი მტკიცებულება, შესაბამისად, დადასტურებულად ვერ იქნება მიჩნეული, რომ მოსარჩელემ N--- საკუთრების მოწმობა ვადის დარღვევით გაასაჩივრა სასამართლოში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატის მოსაზრებით, სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 07.06.2017წ. საოქმო განჩინებით აპელანტებს საფუძვლიანად ეთქვათ უარი შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტების - ა----- გ-----ის და ჰ----- გ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ა----- გ-----ის, ჰ----- გ-----ის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. 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 ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

მირანდა ერემაძე