



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

25 დეკემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - მ-----ა ს-----ი (მოსარჩელე), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი (მოპასუხე);

მოწინააღმდეგე მხარეები - ნ-----ა მ-----ი (მოპასუხე); სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მოპასუხე);

მესამე პირი - ნ----- მ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტ მ-----ა ს-----ის მოთხოვნა: სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის უარყოფის ნაწილში და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

1.2. აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მოთხოვნა: სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და მ-----ა ს-----ის სარჩელის სრულად უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2015 წლის 24 მარტს მ-----ა ს-----მა სარჩელით მიმართა სენაკის რაიონული სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის (უფლებამონაცვლე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი) და ნ-----ა მ-----ის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა:

- აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 07 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა 0.936 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში;
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----ის №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.936 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----) მ-----ს ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსიის საზღვრებში.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურმა სადავო გადაწყვეტილებით ნ-----ა მ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა მოსარჩელის კუთვნილ, აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე 0.936 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია - 4-----, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე და 20 წელზე მეტია ფლობს და სარგებლობს. უძრავი ქონების ელექტრონულად რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს, თუმცა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი ზედდება იყო უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ხოლო მოგვიანებით - შეწყდა. აღნიშნული გადაწყვეტილებები მოსარჩელემ გაასაჩივრა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა მას უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელის განმარტებით, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გამოცემული ყველა აქტი კანონსაწინააღმდეგოა, ვინაიდან გამოცემულია საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონალური ოფისის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოპასუხე ნ-----ა მ-----მა როგორც შესაგებელში, ასევე განცხადებაში, მიუთითა, რომ საკითხის კანონიერად გადაწყვეტას ანდობს სასამართლოს, რასაც უპირობოდ დაემორჩილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით მ-----ს ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 07 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება, აბაშის რაიონის, სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 0.936 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში და დაევალა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება ნ-----ა მ-----ის განაცხადზე, რომლითაც მოთხოვნილია აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მ-----ა ს-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----ის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2013 წლის 31 ოქტომბერს სსიპ საქართველოს ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მოპასუხე ნ-----ა მ-----მა და მოითხოვა აბაშის რაიონის, სოფელ ს-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით, ნ-----ა მ-----ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

აღნიშნული მასალების საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელდა ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აბაშის რაიონის, სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთებზე, კერძოდ, რეგისტრაცია განხორციელდა სამ ნაკვეთზე -1) 2022.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდით 4-----; 2) 6280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით - 4----- და 3) 4198 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-----. ჯამში ნ-----ა მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 12 680 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

მხარეებს შორის სადავოა აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 07 ნოემბრის №8-----03, გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული 2 022 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან, რომლის საკადასტრო კოდია 4----- - 0.936 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელე მ-----ა ს-----ის 2002 წლის 0-----რის №4----- განაცხადის საფუძველზე, აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.936 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ს/კ: 4-----. აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით სისტემური წესით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2015 წლის 18 თებერვალს მოსარჩელე მ-----ა ს-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო მოწმობა N-, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველზე, რომ მ-----ა ს-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, ასევე, წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, კერძოდ, არ იყო წარმოდგენილი თანასაკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და

სარეგისტრაციო მოწმობაზე მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია ვერ ხერხდებოდა, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. განმცხადებელს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოსადგენად განესაზღვრა 30 კალენდარული დღე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----03 და №8-----04 გადაწყვეტილებები მ-----ა ს-----ის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----ის №1----- გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველით, რომ აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გასაჩივრებული აქტები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მ-----ა ს-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

იმ საკითხის გასარკვევად, აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე ნ-----ა მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს თუ არა 1995 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს და მოდის თუ არა იგი ზედდებაში მ-----ა ს-----ის 2002 წლის 0-----რის მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობით გამოყოფილ №1-- მიწის ნაკვეთთან, -- სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 07 მაისის განჩინებით დაინიშნა საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის 2015 წლის 2-----ის №5----- დასკვნით, ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს დარეგისტრირებული 3 მიწის ნაკვეთიდან, **ერთი ნაკვეთი (ს/კ 4-----) მოიცავს მ-----ა ს-----ის სარეგისტრაციო მონაცემებში ასახულ 0.936 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილს**, რომლის ფართი დაახლოებით შეადგენს 1 689.09 კვ.მ. -ს. იმავე დასკვნის მიხედვით, ტექნიკურად შეუძლებელია იმის დადგენა, ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს განხორციელებული რეგისტრაციის მონაცემები ადგილმდებარეობის თვალსაზრისით ემთხვევა თუ არა 1995 წლის მაისის თვის №1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მე-2 გვერდზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას. ასევე ტექნიკურად შეუძლებელია მ-----ა ს-----ის ოჯახის საკუთრებად რიცხული №1-- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. 96.1 და 96.2 მუხლების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის საკითხის გარკვევისას სასამართლომ შეამოწმა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტების

გამოცემისას რამდენად იქნა დაცული ამ სფეროში მოქმედი ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების მოთხოვნები, რის შედეგადაც სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 07 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გამოცემული იყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტიური გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც იგი ზედდების ნაწილში (0.936 კვ.მ) ეწინააღმდეგებოდა კანონს, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----ის №1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება სრულ შესაბამისობაში იყო ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელ და ამ სფეროში მოქმედ კანონის ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“, ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს

მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთებზე, განხორციელდა სამ ნაკვეთად: 2022.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-----; 6280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4----- და 4198 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-----. ჯამში ნ-----ა მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია 12 680 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ასევე დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში ნ-----ა მ-----ის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, სხვა რაიმე სახის დოკუმენტი, რაც ნ-----ა მ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ფარგლებში მის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, გაცემული საარქივო ცნობის სახით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საარქივო ცნობის შესაბამისად, აბაშის რეგიონულ არქივში დაცული სოფელ ს-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნის მიხედვით, კომლის უფროსად ფიქსირდება ნ-----ა მ-----ი, ის არის კომლის მხოლოდ ერთი წევრი და პირად საკუთრებაში ერიცხება 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი.

აღნიშნული, 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი სამ ნაკვეთად (თითოეული ნაკვეთის ფართი- 0.48 ჰა, 0.3

3ა,0.47 3ა, ჯამში-1.25 3ა), ე---ი მ-----ის (ნ-----ა მ-----ის მეუღლეს) კომლის საკუთრებაში გადაეცა 1995 წლის მაისში, რაზეც გაიცა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N1--. საკომლო წიგნის მონაცემებით კომლში ირიცხებოდა მხოლოდ ორი წევრი, თავად ე---ი მ-----ი (კომლის უფროსი) და ნ-----ა მ-----ი. ე---ი მ-----ი გარდაიცვალა 1997 წელს და შესაბამისად, ე---ი მ-----ის კომლის საკუთრებაში, 1995 წელს N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული 1.25 3ა მიწის ნაკვეთი აღირიცხა კომლის ერთადერთი წევრის, ნ-----ა მ-----ის პირად საკუთრებად.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მე-2 გვერდზე, მოცემულია სამივე ნაკვეთის სქემატური ნახაზი, რომლის მიხედვით, სამივე ნაკვეთი არის მართკუთხედის ფორმის, თუმცა ნ-----ა მ-----ის მიერ წარდგენილ ნახაზებში ასახული მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად, მის სახელზე დარეგისტრირებული არც ერთი ნაკვეთის ფორმა არ არის მართკუთხა ოთხკუთხედის ფორმის, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია არ ემთხვევა ნ-----ა მ-----ის რეგისტრირებულ მონაცემებს. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეზე წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის 2015 წლის 2-----ის № 5----- დასკვნის კვლევითი ნაწილი, რომლის მიხედვით, ე---ი მ-----ის სახელზე 1995 წლის მაისის N1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მოცემული ნაკვეთების ფართები არ ემთხვევა ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს განხორციელებულ რეგისტრაციის მონაცემებს, ფართები არის სხვადასხვა, ასევე კონფიგურაციაც არის სხვა. შესაბამისად, ნ-----ა მ-----ის სახელზე, მათ შორის სადავო გადაწყვეტილებით 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემები, ექსპერტიზის მითითებული დასკვნის შესაბამისად, არ ემთხვევა ნ-----ა მ-----ის კომლისათვის სქემატური ნახაზით გადაცემულ მიწის ნაკვეთს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კანონის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო აქტით ნ-----ა მ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა უძრავი ქონება ისე, რომ გამოკვლეული არ ყოფილა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, კერძოდ, განმცხადებლის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ ყოფილა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, საიდანაც დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა დადგენილი ნ-----ა მ-----ის კომლისათვის, მათ შორის სადავო გადაწყვეტილებით, გადაცემული მიწის ნაკვეთი შეესაბამებოდა თუ არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტზე დართულ სქემატურ ნახაზს, მარეგისტრირებული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ ნახაზს, არ გამოუკვლევია არსებობდნენ თუ არა, სხვა შესაძლო დაინტერესებული პირები, რამაც განაპირობა კანონშეუსაბამო გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----) ნ-----ა მ-----ის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, შესაბამისად, სადავო აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 07 ნოემბრის №8-----03, აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 4-----) ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიღებული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით.

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად თავად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე (რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა), იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღება, მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს, შესაბამისად, სახეზეა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სიძ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2015 წლის 30 მარტის №8-----04 გადაწყვეტილებებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----ის №1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში იყო უსაფუძვლო.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ან/და კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი

გადაწყვეტილება.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული აქტების გამოცემა შეესაბამებოდა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებს და ამ ნაწილში მ-----ს ს-----ის სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულებას გამოეცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მ-----ს ს-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში, - სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

სასამართლოს დასაბუთებით, რამდენადაც აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან კანონშესაბამისად იქნა მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები, - უსაფუძვლოა მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს მოსარჩელის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია. მართალია, საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით ნ-----ს მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული სამი ნაკვეთიდან, ერთი ნაკვეთი (ს.კ.4-----) მოიცავს მოსარჩელის მ-----ს ს-----ის სარეგისტრაციო მონაცემებში ასახულ 0.936 მიწის ნაკვეთის ნაწილს, თუმცა აღნიშნული ვერ გახდება მარეგისტრირებული ორგანოსათვის უძრავი ნივთის მ-----ს ს-----ის სახელზე რეგისტრაციის დავალების საფუძველი, ვინაიდან, აღნიშნული დასკვნა ემყარება თავად მ-----ს ს-----ის მითითებითა და დაკვეთით შესრულებულ ნახაზს, ხოლო იმავე ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, მ-----ს ს-----ის ოჯახის საკუთრებად რიცხული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია. იმ ვითარებაში, როცა მ-----ს ს-----ის ოჯახის საკუთრებად რიცხული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა ტექნიკურად შეუძლებელია, ხოლო ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად დადგენა და ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად ნ-----ს მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება უძრავ ნივთზე ს/კ. 4-----, იმავე ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველიანობის შემოწმება ამ ეტაპზე შეუძლებელია, რის გამოც მოსარჩელეს ამ ნაწილშიც უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც მ-----ს ს-----ის, ისე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენლებმა.

აპელანტ მ-----ს ს-----ის წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა ფაქტობრივი გარემოებები და ექსპერტიზის დასკვნა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ნაკვეთი მოსარჩელის საკუთრებაა. ასევე დადგენილია, რომ სადავო ნაკვეთი

არასწორად დარეგისტრირდა ნ-----ა მ-----ის სახელზე, რის გამოც რეგისტრაცია სასამართლოს მიერ გაბათილდა, რაც მიუთითებს, რომ არასწორია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები.

აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილებაში მითითებული კანონის ნორმები სასამართლომ ფორმალური თვალსაზრისით გამოიყენა და არ შეაფასა საქმის ფაქტობრივი რეალური გარემოება იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ნ-----ა მ-----ის სახელზე არასწორად რეგისტრაციის გამო მოვიდა ს-----ის მიერ წარდგენილი მონაცემები ზედდებაში. სინამდვილეში ასეთი ზედდება არ არსებობს მ-----ის რეგისტრაციის ბათილად ცნობიდან გამომდინარე.

აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დარღვეულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება, რაც დაცულია საქართველოს კონსტიტუციითა და ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. რამდენადაც ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია ნ-----ა მ-----ის რეგისტრაციის უსწორობა სადავო ნაკვეთზე, ეს ნაკვეთი ითვლება მოსარჩელის საკუთრებად. აღნიშნული დასტურდება ექსპერტიზის დასკვნით, რომელთანაც წინააღმდეგობაში მოდის ამავე დასკვნის ის წინადადება, რომლითაც თითქოს ტექნიკურად შეუძლებელია ს-----ის ნაკვეთის მდებარეობის განსაზღვრა.

აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში განცხადების წარდგენისას ზედდების არსებობა გამოწვეული იყო ნ-----ა მ-----ის სახელზე არასწორი რეგისტრაციით. საკითხისადმი ასეთი ფორმალური მიდგომით უარყოფილია რეალობა, რაც ეწინააღმდეგება კონსტიტუციითა და ევროპული კონვენციით დაცულ საკუთრების უფლებას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, ხოლო სასამართლოს მხრიდან ამავე კონვენციის მე-6 მუხლით დაცულ სამართლიანი სასამართლოს უფლებას.

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (სარჩელის უარყოფის ნაწილში) გაუქმებას და ნ-----ა ს-----ის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას.

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ზემოაღნიშნული ნორმა საკასაციო სასამართლოს მიერ არაერთგზის განიმარტა. კერძოდ, უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (საქმე Nბს-351-336-(კ-09) მიეთითა შემდეგი: „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი

ხდება მათი გამოკვლევა".

აპელანტის განმარტებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების საფუძველზე, აბაშის რაიონში, სოფელ ს-----აში (საკადასტრო კოდი: 4-----) მდებარე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ფიქსირდება ნ-----ა მ-----ი (მიწის ნაკვეთის ფართობი - 2022,00 კვ.მ). რეგისტრაციის საფუძველი - საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანო აბაშის არქივის მიერ გაცემული NA-----03 საარქივო ცნობა. 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს რეფორმით „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად კომლზე გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს.

2015 წლის 18 თებერვალს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მ-----ა ს-----მა და მოითხოვა აბაშის რაიონში, სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- 03 (24.02.2015) გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ, ვინაიდან სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ზედდება ფიქსირდებოდა 4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან, დამატებით უნდა წარედგინა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე საკუთრების უფლების ან რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე თანასაკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

აპელანტის განმარტებით მ-----ა ს-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის სარეგისტრაციოდ დადგენილ მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის, 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“, „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტის და ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის მიზნებისათვის სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოსადგენი იყო უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ან საარქივო ცნობა) მიწის ჩვენებით და უძრავი ნივთის კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. 2015 წლის 30 მარტს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა №8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

სენაკის რაიონულმა სასამართლომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება კანონიერად მიიჩნია და ძალაში დატოვა, იმ პირობებში როდესაც შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში ზედდებასთან ერთად მხარეს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ თავადვე აღიარა, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი და შესაბამისად იურიდიული ინტერესი გასაჩივრებული ნ-----ა მ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შეასხებ გადაწყვეტილების მიმართ.

აპელანტის აღნიშვნით, საკუთრების მოწმობა N- საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი არ აკმაყოფილებდა მისი შედგენის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ,

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს - სააღრიცხვო ბარათზე არ არის დაფიქსირებული რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი. ამდენად, აბაშის რაიონში, სოფელ ს-----აში მდებარე 0.936 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მ-----ა ს-----ის ოჯახის თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ დასტურდებოდა. მიუხედავად ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა, სენაკის რაიონულმა სასამართლომ საერთოდ არ შეაფასა მოსარჩელე მხარის იურიდიული ინტერესი გასაჩივრებული ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მიმართ. გაურკვეველია, რა სამართლებრივი სიკეთის მომტანი შეიძლება იყოს მოსარჩელისათვის გასაჩივრებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა., მაშინ როცა მოსარჩელეს არ გააჩნდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც განახორციელებდა რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. მესამე პირის საკუთრებაში არსებულ 4----- საკადასტრო კოდთან ზედდება რომც არ დადგენილიყო, მოსარჩელე მაინც ვერ მოახდენდა უფლების რეალიზებას და №8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული უძრავი ქონების დარეგისტრირებას.

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას მ-----ა ს-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და სარჩელის სრულად უარყოფას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ-----ა ს-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (სსსკ) 377.1 მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სსსკ-ის 377.2 მუხლით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სსსკ-ის 393.2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება თუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებია. სსსკ-ის 393.3 მუხლით, საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. სსსკ-ის 385.2 მუხლით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა სწორად, თუმცა სამართლებრივად არასწორი შეფასება

მისცა მათ, რის გამოც დასკვნა სარჩელის ნაწილის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით უმართებულოა და არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შეფასება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ გასაჩივრებული აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 თებერვლის №8-----03, 2015 წლის 30 მარტის №8-----04 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----ის №1----- გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, - დაუსაბუთებელია. შესაბამისად, აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ამ ნაწილში მ-----ა ს-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2013 წლის 07 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების (ს/კ 4-----) ბათილად ცნობასა (მ-----ა ს-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთთან გადაფარვის ნაწილში) და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულებას, - ამ ნაწილში სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასაბუთებას და უარყოფს მარეგისტრირებული ორგანოს სააპელაციო საჩივარში გამოთქმულ პრეტენზიებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

საკუთრების უფლება აღიარებულია საქართველოს პარლამენტის მიერ რატიფიცირებული „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომლის მიხედვით: „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებლად სარგებლობის უფლება, მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად“.

მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 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. 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მ-----ს-----ის სახელზე გაცემული 0-----2003წ. (განაცხადის რეგისტრაციის N4-----, 02.12.02წ) მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობით ს-----ი მ-----ს ოჯახს საკუთრებაში გადაცემული აქვს 0.936 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შემდეგი საკადასტრო მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზონა - აბაშა, კ-----, სექტორი, სოფ. ს-----ა, კოდი---, კვარტალი N--, ნაკვეთის ნომერი---- (ს.ფ.156, ტ.1).

მოსარჩელე მ-----ს-----ის 2002 წლის 0-----რის №4----- განაცხადის საფუძველზე, აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.936 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 4----- სისტემური წესით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქმეში დაცული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის ასლით, ირკვევა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა - აბაშა, 4- (კოდი), სოფელი ს-----ა --- (კოდი), N--, მიწის ნაკვეთის N1--, დაზუსტებული ფართობით 0.936 ჰა, მესაკუთრეა ს-----ი მ-----ს ოჯახი (აბაშა სოფელი ს-----ა), უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების N7 აქტი (ს.ფ. 153, ტ.1).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტით უძრავი ქონების საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით, სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის.

მოსარჩელის სახელზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის ფორმას აქვს აღნიშვნა, რომ დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულებით. აღნიშნული ბრძანებულებით დამტკიცებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელი ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის წესი. ბრძანებულების მე-4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციისათვის რეგისტრატორი იყენებდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტს.

საქმეში წარმოდგენილი მიწის მიღება-ჩაბარების N1-- აქტის ასლის მიხედვით ირკვევა, რომ 1995 წლის მაისში აბაშის რაიონის სოფელ ს-----ს მიწის რეფორმის კომისიამ ე----ი მ-----ს გამოუყო 1,25 ჰა 3 ნაკვეთად. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი მეორე გვერდზე დატანილია გეგმა-ნახაზები (ს.ფ 160, ტ. 1).

ე----ი მ-----ი (კომლის უფროსი და ნ-----ა მ-----ის მეუღლე) გარდაიცვალა 1997 წელს.

ნ-----ა მ-----მა 2013 წლის 31 ოქტომბერს მიმართა განცხადებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა აბაშის რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით, ნ-----ა მ-----ის კომლის პირად საკუთრებაში ერიცხება 1.25 ჰა მიწის ნაკვეთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

06.03.2015წ. მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ აბაშის რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ.4-----, დაზუსტებული ფართობით - 2 022 კვ.მ, მესაკუთრეა ნ-----ა მ-----ი. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია NA-----03 საარქივო ცნობა, დამოწმებული 3---- 2013წ. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს აბაშის არქივის მიერ (ს.ფ 11, ტ.1).

საქმეში წარმოდგენილი 3----2013წ. NA-----03 საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ აბაშის რაიონულ არქივში დაცული სოფელ ს-----ის საკრებულოს 1996-2000წწ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ფიქსირდება ნ-----ა ა-----ის ასული მ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: 1) ე----ი ივანეს ძე მ-----ი - ოჯახის უფროსი (გარდაიცვალა 1997წ). 2) ნ-----ა ა-----ის ასული მ-----ი - მეუღლე. მიწა მეურნეობის პირად საკრებულოში 1996-99 წწ. შეადგენს 1.25 ჰა; 2001-2005 წწ. საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ფიქსირდება ნ-----ა მ-----ი, მიწა კომლის პირად საკუთრებაში 2001-2005 წწ. შეადგენს 1.25 ჰა-ს (ს.ფ 79, ტ.1).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელდა ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აბაშის რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთებზე, კერძოდ, რეგისტრაცია განხორციელდა სამ ნაკვეთად: 2022.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი - საკადასტრო კოდით 4-----; 6280 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით - 4----- და 4198 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი-საკადასტრო კოდით 4-----. ჯამში ნ-----ა მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია 12 680 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მარეგისტრირებელ ორგანოში ნ-----ა მ-----ის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, სხვა რაიმე სახის დოკუმენტი, რაც ნ-----ა მ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ფარგლებში მისი საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა.

2015 წლის 18 თებერვალს მოსარჩელე მ-----ა ს-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო მოწმობა N-, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

24.02.2015წ N8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო და განცხადებელს განემარტა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, კერძოდ, წარმოსადგენი იყო უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კორექტირებული აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია, თანასაკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 54-55, ტ-1).

30.03.2015წ N8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (ს.ფ. 57, ტ-1).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----2015წ N1---- გადაწყვეტილებით მ-----ა ს-----ის საჩივარი 24.02.2015წ N8-----03 და 30.03.2015წ N8-----04 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა იმ დასაბუთებით რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული იყო მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი (სარეგისტრაციო ნომერი 40-----), რომლის თანახმად, №7 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, აბაშის რაიონში, სოფელ ს-----აში მდებარე 0.936 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ მითითებული იყო ს-----ი მ-----ას ოჯახი. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული მონაცემების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირისათვის ცნობილი გახდა, რომ აბაშის რაიონში, სოფელ ს-----აში მდებარე 0.936 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს-----ი მ-----ას ოჯახის თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი არ აკმაყოფილებდა მისი შედგენის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს - სააღრიცხვო ბარათზე არ იყო დაფიქსირებული რეგისტრატორის ხელმოწერა და ბეჭედი. ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული არ იყო და არც დაინტერესებულ პირს წარუდგენია _ მ-----ა ს-----ის ოჯახის თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული დოკუმენტი - მიღება-ჩაბარების აქტი №7. ამდენად, აბაშის რაიონში, სოფელ ს-----აში მდებარე 0.936 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მ-----ა ს-----ის ოჯახის თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ დასტურდებოდა. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2015 წლის 24 აპრილს №9---- წერილით მიმართა სსიპ - საქართველოს ეროვნულ არქივს და მოითხოვა სრული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია აბაშის რაიონში, სოფელ ს-----აში მ-----ა ვ-----ს ძე ს-----ის (დაბადების თარიღია 2----- წ., პირადი ნომერი 0-----) კომლის შემადგენლობისა და ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ (1992 – 1999 წწ. მდგომარეობით), ქრონოლოგიის მიხედვით, კომლის პირველადი აღრიცხვისა და ბოლო მდგომარეობის მითითებით; სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2015 წლის 0-----ის №1---- -- წერილის თანახმად, აბაშის რეგიონულ არქივში დაცული აბაშის რაიონის სოფელ ს-----ის სასოფლო საბჭო-საკრებულოს 1986 - 1990 და 1996 - 2000 წლების საკომლო წიგნებში მ-----ა ვ-----ს ძე ს-----ის კომლის შემადგენლობისა და მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ ინფორმაცია არ მოიხაზა. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ასევე დადგინდა, რომ 2015 წლის 18

თებერვლის №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა საკუთრების უფლებას. დაინტერესებული პირის მიერ აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი არ იყო ოჯახის შემადგენლობის შესახებ ინფორმაცია. დაინტერესებული პირის მ-----ა ს-----ის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებს. სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდებოდა ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტის საზღვრებში (ს/კ. 4-----) (ს.ფ. 179-183. ტ. 1).

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული. კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, კერძოდ, მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რამდენადაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ან/და უარი თქვას მის გამოცემაზე ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია და შეეფასებინა მხარეთა (მ-----ა ს-----ისა და ნ-----ა მ-----ის) მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი მთელი რიგი დოკუმენტები. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, ერთი მხრივ, აპელანტის მ-----ა ს-----ის სახელზე გაცემული 0-----2003 წ. (განაცხადის რეგისტრაციის N4-----, 02.12.02წ) მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი და მეორე მხრივ, მოწინააღმდეგე მხარის - ნ-----ა მ-----ის სახელზე გაცემული საარქივო ცნობა, რის საფუძველზეც მან საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა სადავო მიწის ნაკვეთი, ასევე მისი კომლის მიმართ გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1--.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურს ნ-----ა მ-----ის

საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე უნდა გამოერკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) **დამადასტურებელი დოკუმენტი**: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), **საკომლო წიგნიდან ამონაწერი**, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

ამდენად პალატა აღნიშნავს, რომ საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, გაცემული საარქივო ცნობის სახით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს.

პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრი, გარკვეულწილად, ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და N8-----03 (24.02.2015) გადაწყვეტილებით მ-----ს -----ს აცნობა, რომ მის (მ-----ს -----ს) მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და

უკვე რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, ასევე, წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, კერძოდ, წარმოსადგენი იყო უძრავი ნივთის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, კორექტირებული აზომვითი ნახაზის ელექტრონული და ქაღალდის ვერსია, თანასაკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 54-55, ტ-1).

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 07 მაისის განჩინებით იმ საკითხის გასარკვევად, აბაშის რაიონის სოფელ ს-----აში მდებარე ნ-----ა მ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს თუ არა 1995 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს და მოდიოდა თუ არა იგი ზედდებაში მ-----ა ს-----ისათვის 2002 წლის 0-----რის მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობით გამოყოფილ №1-- მიწის ნაკვეთზე, სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 07 მაისის განჩინებით დაინიშნა საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა.

სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის 2015 წლის 2-----ის № 5----- დასკვნით, ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს დარეგისტრირებული 3 მიწის ნაკვეთიდან, **ერთი ნაკვეთი (ს/კ 4-----) მოიცავს მ-----ა ს-----ის სარეგისტრაციო მონაცემებში ასახულ მიწის ნაკვეთის ნაწილს**, რომლის ფართი დაახლოებით შეადგენს 1689.09 კვ.მ.-ს. იმავე დასკვნის მიხედვით, ტექნიკურად შეუძლებელია იმის დადგენა, ნ-----ა მ-----ის სახელზე 2013 წელს განხორციელებული რეგისტრაციის მონაცემები ადგილმდებარეობის თვალსაზრისით ემთხვევა თუ არა 1995 წლის მაისის თვის №1-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მე-2 გვერდზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას. ასევე ტექნიკურად შეუძლებელია მ-----ა ს-----ის ოჯახის საკუთრებად რიცხული №1-- მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა.

სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად მოპასუხეს არსებითი გამოკვლევის შემთხვევაში შეეძლო დაედგინა ნაკვეთის მესაკუთრე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა.

ნ-----ა მ-----ის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა მხოლოდ საარქივო ცნობა, სხვა რაიმე სახის დოკუმენტი, რაც ნ-----ა მ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ფარგლებში მის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა, თუმცა საქმეში წარმოდგენილია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1--, რომელიც ასევე საჭიროებს დამატებით შესწავლას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რათა შეფასდეს აქტით გადაცემული და ნ-----ა მ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა.

პალატა მიუთითებს, რომ კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა.

პალატა განმარტავს, რომ ვინაიდან 2002 წლის 0-----რის სააღრიცხვო ბარათი და მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავდა მ-----ს-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს, აგრეთვე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მარეგისტრირებული ორგანოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით მ-----ს-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მისთვის კანონით მინიჭებული ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს მ-----ს-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-13 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 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. 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - მ-----ს-----ისთვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება

მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

გარდა ზემოაღნიშნულისა სააკელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა ზედმიწევნით დაცვით, რაც, პირველ რიგში, გამოიხატება სრულყოფილი სარეგისტრაციო წარმოების, როგორც კანონით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების, წარმართვაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის აუცილებელია, რომ ერთ შემთხვევაში (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ აქტის ბათილად ცნობა) სახეზე გვქონდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივა შეამოწმოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მეორე შემთხვევაში კი (ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა) დაინტერესებული პირის საჩივარი უკვე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონთან შესაბამისობის შემოწმების, გაბათილების მოთხოვნით, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც სასამართლოს მიერ განიმარტა - „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საფულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზირებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებულ იქნეს იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთოა მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის, ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორე მხრივ, იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ. აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი“.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა აკმაყოფილებს მ-----ა ს-----ის სააპელაციო საჩივარს და აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----ის №1----- გადაწყვეტილების (რომლითაც არ დაკმაყოფილდა საჩივარი აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.02.2015 წ. №8-----03 და 30.03. 2015 წ. №8-----04 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე) ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში. პალატა ასევე უარყოფს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო პრეტენზიას მ-----ა ს-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების შესახებ და მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ ნაწილში სახეზეა სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობა, რამდენადაც ნ-----ა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 2013 წლის 07 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების (ს/კ 4-----) გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. ამ პროცესში მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა შეაფასოს მხარეთა მიერ წარმოდგენილი და საქმეში არსებული უფლების რეგისტრაციის ორი ძირითადი მატერიალური საფუძველი - 0-----2003 წ. (განაცხადის რეგისტრაციის N4-----, 02.12.02წ) მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი და 3-----2013წ. NA-----03 საარქივო ცნობა ე-----ი და ნ-----ა მ-----ების კომლზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და დაადგინოს თუ რომელ დოკუმენტს გააჩნია უპირატესი იურიდიული ძალა საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის. აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტის გარეშე მ-----ა ს-----ის განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები არ შეიძლება კანონიერად ჩაითვალოს.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.02.2015 წ. N8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, 30.03.2015წ. N8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1-----2015წ. N1----- გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა უგულვებლყოფით _ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, რაც მათი ბათილად ცნობის საფუძველია.

5. საპროცესო ხარჯები

მ-----ა ს-----ის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით, რაც მას უნდა აუნაზღაურდეს აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსაგან, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი და საქართველოს

ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მ-----ა ს-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მ-----ა ს-----ის სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.02.2015 წ. N8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, 30.03.2015წ. N8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1-----2015წ. N1----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ. ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ-----ა ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აბაშის სარეგისტრაციო სამსახურის 24.02.2015 წ. N8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, 30.03.2015წ. N8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1-----2015წ. N1----- გადაწყვეტილება;
4. დანარჩენ ნაწილში სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
6. დაეკისროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ა ს-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარის ანაზღაურება;
7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
8. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე