



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 იანვარი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლეები ხათუნა ხომერიკი (მომხსენებელი)
გოჩა აბუსერიძე, მურთაზ მეშველიანი

აპელანტები - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (მესამე პირი), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი (მოპასუხეები)

მოწინააღმდეგე მხარე - ო----ი მ----- (მოსარჩელე)

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება

საქმის განხილვის ფორმა - მხარეთა ზეპირი მოსმენის გარეშე

1. აპელანტების მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ო----ი მ-----ს სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 03 აპრილს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო----იას სარჩელით მიმართა ო----ი მ-----ს წარმომადგენელმა კ-----ე შ-----ემ, მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება N8-----21 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მისი ძალაში შესვლის დღიდან.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N1----- გადაწყვეტილება ო----ი მ-----ს 2018 წლის 2-----ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოახდინოს ო----ი მ-----ს საკუთრებაში, ლანჩხუთის რაიონში, კ-----ის მიმდებარედ 39 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო----ის 2018 წლის 05 აპრილის განჩინებით ო----ი მ-----ს სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ო----ი მ-----ს მამა გ--- მ----- და მისი ოჯახის წინა

თაობა შრომობდა პ-----ის მიმდებარედ, წ---ის ტერიტორიაზე არსებულ ძ----ის კოლმეურნეობის კუთვნილ მ----- ხის ფერმაში, რომელიც განლაგებული იყო ძ----ის კოლმეურნეობის კუთვნილ ხუთ ჰექტარამდე მიწის ფართობზე. გ--- მ----- და მისი ოჯახის წინა თაობაც მუდმივად ცხოვრობდა ამავე ტერიტორიაზე ფერმებთან მდებარე საცხოვრებელ სახლში, რომელსაც ფლობდა როგორც საკუთრებას.

ოზურგეთის რაიონის სოფელ ძ----ის კოლმეურნეობის სალიკვიდაციო კომისიის 1993 წლის 26 ნოემბრის N-- სხდომის ოქმის საფუძველზე გ--- მ-----ს მიეყიდა ზემოაღნიშნული სახლი საბალანსო ღირებულების შესაბამისად. კერძოდ 156 060 კუპონად. სხდომის ოქმით მასვე გამოეყო სარგებლობაში 3.9 ჰექტარი მიწის ფართობი, რომელზეც განლაგებული იყო მ----- ფერმები და სახლი.

მოსარჩელე ო--- მ----- მამის სიცოცხლეშიც და ამჟამადც ცხოვრობს იმავე სახლში და აგრძელებს იმავე ტერიტორიაზე საქმიანობას. ფლობს გამოყოფილ მიწის ნაკვეთს როგორც საკუთარს.

2017 წლის 27 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლენჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა N8----- განცხადება და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას დაურთო სახლის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, ოზურგეთის რაიონის, სოფელი ძ----ის კოლმეურნეობის სალიკვიდაციო კომისიის 1993 წლის 26 ნოემბრის N-- სხდომის ოქმი და სახლის ნასყიდობისთვის გადახდილი თანხის დამადასტურებელი ქვითარი, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.02.2018 წლის N8-----21 გადაწყვეტილებით ო--- მ-----ს უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, რაც საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 13 ივლისის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

მოპასუხეებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და მესამე პირის - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება N8-----21 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მისი ძალაში შესვლის დღიდან.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N1---- გადაწყვეტილება ო---ი მ-----ს 2018 წლის 2-----ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების შესწავლის შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დაეკისრა საჯარო რეესტრის

ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ მოსარჩელე მხარის განმარტებით დაადგინა, რომ ო---ი მ-----ს მამას გ--- მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა (1993 წლის 26 ნოემბრის სხდომის ოქმი) 3.9 ჰექტარი მიწის ფართობი. გ--- მ-----ს შვილი ო---ი მ----- მამის სიცოცხლეშივე და მისი გარდაცვალების შემდეგაც აგრძელებს აღნიშნული ტერიტორიისა და საცხოვრებელი სახლის ფლობას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონულმა სასამართლომ მიღებული გადაწყვეტილება სამართლებრივი თვალსაზრისით შემდეგნაირად დაასაბუთა:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ეրთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის 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, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება;“

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის 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 წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, კანონის

მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა „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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით; სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;”

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, „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.“

საჯარო რეესტრმა უნდა ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, შეაფასოს ფაქტობრივი მდგომარეობა შენობა-ნაგებობის კუთხით, დაადგინოს ნამდვილად ფლობდა თუ არა ო---ი მ----- მიწის ნაკვეთს 1993 წლიდან. მისცეს შეფასება 1993 წლის 26 ნოემბრის N-- ოქმს, N-- ოქმს, თანხის გადახდის დამადასტურებელ ქვითარს. მოპასუხე მხარე აპელირებს უძრავი ქონების დღევანდელი სტატუსით და არ უთითებს მიყიდვასა და სარგებლობაში გადაცემა მისი განხორციელების მომენტისათვის რატომ იყო უკანონო და რატომ აუქმებს ამ მოქმედებების სამართლებრივ შედეგს.

რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ უძრავი ქონება გადაცემული არის სხვადასხვა სტატუსით, კერძოდ სახლი საკუთრებაში, ხოლო მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში. ამდენად, სასამართლოს აზრით, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი გარემოებების შეფასების შემდეგ უნდა იქნეს გამოტანილი გადაწყვეტილება როგორც სახლთან, ისე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ო— მ—ს სარჩელის უარყოფა.

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის განმარტებით, სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ მოსარჩელის განმარტებას და დადგენილად მიიჩნია ო—ი მ—ს მიერ მამის სიცოცხლეშივე და მისი გარდაცვალების შემდეგაც სადავო ტერიტორიის ფლობისა და საცხოვრებელ სახლში ცხოვრების ფაქტი და ასევე, დაავალა საჯარო რეესტრს შეაფასოს ფაქტობრივი მდგომარეობა შენობა-ნაგებობის კუთხით, დაადგინოს ნამდვილად ფლობდა თუ არა ო—ი მ—ს მიწის ნაკვეთს 1993 წლიდან.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით, ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად უნდა გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის, ან არარსებობის შესახებ.

აპელანტის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე 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.

აღნიშნულ ნორმათა განმარტებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებაში არ შედის ადგილზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა. შესაბამისად, გაუგებარია და ბუნდოვანია სასამართლოს მსჯელობა, რომელიც ერთი მხრივ დაეყრდნო მხოლოდ მოსარჩელის განმარტებას და თავად მიიჩნია დადგენილად მოსარჩელის მიერ სადავო ტერიტორიის ფლობისა და საცხოვრებელ სახლში ცხოვრების ფაქტი და მეორეს მხრივ, მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა ამ ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლა, მითუმეტეს, რომ აღნიშნულის გამოკვლევა საერთოდ არ წარმოადგენს რეესტრის კომპეტენციას.

აპელანტის განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე დაფიქსირებულია ზედდება სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან (ს/კ. 2-----). მოსარჩელის მიერ კი სადავო არ გამხდარა სახელმწიფოს სახელზე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის კანონიერება. ხოლო, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ო--- მ-----ს (პ/ნ 3-----) მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტი არის ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის პირველი აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესი“. ამ წესის დანართის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახდენს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. კანონის მე-9 მუხლი ადგენს, რომ თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის

აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. კომისია გადაწყვეტილებას იღებს განცხადებისა და შესაბამისი დოკუმენტაციის მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. კომისია უფლებამოსილია გადაწყვეტილების მიღებამდე მოუსმინოს შუამდგომლობის ავტორს.

დადგენილია, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ო— მ—ს (პ/ნ. 3—) მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა. ამასთან, ფიქსირდება უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ზედდება სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემთან (ს/კ. 2—).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

შესაბამისად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8—21 (16.02.2018) გადაწყვეტილება კანონიერად იქნა მიღებული. ასევე, აღსანიშნავია, რომ სახელმწიფოს სახელზე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის (უძრავი ნივთი: ს/კ. 2—) მოქმედების პირობებში შეუძლებელია განხორციელდეს მოსარჩელის სახელზე სადავო ტერიტორიის აღრიცხვა. აღნიშნული გარემოებები კი საერთოდ არ გამხდარა სასამართლოს შეფასების საგანი.

აპელანტის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის გარემოებებს, რასაც შედეგად მოჰყვა ის, რომ მან არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. აპელანტ მხარეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და საქმეზე ხელახალი გადაწყვეტილების მიღებით, მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აპელანტის განმარტებით, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავ კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებებს რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის N8—21 გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რომელიც ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებს: დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო

წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო განცხადებაზე წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია მიმართვით გადაეგზავნა ლანჩხუთის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. აღნიშნული მიმართვის პასუხად კი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 0-----ს წარმოდგენილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N-- წერილი (განკარგულება N-- 08/02/2018), რომლის მიხედვითაც დაინტერესებული პირის, ო----ი მ-----ს განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველის პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

ამდენად, აპელანტის განმარტებით, სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ო----ი მ-----ს განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ იქნა დაკმაყოფილებული. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

სზაკ-ის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, 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 წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, ადგილი არ აქვს სზაკ-ის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც არ არსებობდა გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტს მიაჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით ო——ი მ——ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა... ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებელი გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო პალატა ეთანხმება რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე, შემდეგი დასაბუთებით:

სარჩელით სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 თებერვლის N8-----
-----21 და 2018 წლის 2-----ის N1---- გადაწყვეტილებები.

2018 წლის 16 თებერვლის N8-----21 გადაწყვეტილება მიღებულია 27.06.2017წ N8-----
განაცხადზე (განმცხადებელი ო----ი მ-----), რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო
პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში მდებარე
39 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (კოლხეთის ეროვნული პარკი). 2018 წლის 2-----ის N1----
გადაწყვეტილება კი მიღებულია N8-----21 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის
მოთხოვნით წარდგენილ საჩივარზე.

საქართველოს ზოგადი დამინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მე-2
ნაწილებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება
კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით
დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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 წარმოების
სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში
მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. 53.5 მუხლით,
ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს
იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა
გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. 95-ე მუხლის 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. 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, 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. 97.1 მუხლით, 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.

მოსარჩელის განმარტებით, ოზურგეთის რაიონის სოფელ ძ-----ის კოლმეურნეობის
სალიკვიდაციო კომისიის სხდომის 26.11.1993 წლის №-- ოქმით სოფელ ძ-----ის მცხოვრებ გ---
გ-----ეს ძე მ-----ს მიეყიდა ჰ-----ის მიმდებარედ, წ---ის ტერიტორიაზე, ძ-----ის
კოლმეურნეობის კუთვნილ მიწაზე, ყოფილი მ----- ხის ფერმებთან არსებული
საცხოვრებელი სახლი, რომლის საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 156 060 კუპონს.
ვინაიდან გ--- გ-----ეს ძე მ----- აგრძელებდა ამ ტერიტორიაზე საქმიანობას, მასვე ამავე
ტერიტორიაზე მიეცა **სარგებლობაში** ძ-----ის კოლმეურნეობის კუთვნილი 3,9 ჰექტარი მიწის
ნაკვეთი (ს.ფ. 27).

ოზურგეთის რაიონის სოფელ ძ-----ის კოლმეურნეობის სალიკვიდაციო კომისიის 06.10.1993 წლის N-- ოქმით კი ირკვევა, რომ ძ-----ის კოლმეურნეობის ბალანსზე არსებული პ-----ის მიმდებარედ არსებული სანაოსნო არხი დარჩა გაუყიდავი და გადაეცა ძ-----ის კოლმეურნეობის სამართალმემკვიდრეს ბალანსზე, შეთანხმების საფუძველზე, ხელშეკრულების შესაბამისად (ს.ფ. 28).

20.06.2016 წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ ო--- მ-----მ და გ-----მ, როგორც გ--- მ-----ს პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრეებმა, თანაბარწილად მიიღეს მამკვიდრებლის დანაშთი სამკვიდრო ქონება (ს.ფ. 12).

ო--- მ-----მ 2017 წლის 27 ივნისს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, კოლხეთის ეროვნულ პარკში (39 000 კვ.მ.) მდებარე უძრავ ნივთზე.

2017 წლის 03 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილება და ო--- მ-----ს განუმარტა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი იყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან №2----- (03.07.2017) წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია და დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებდა აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

2017 წლის 06 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულმა ოფისმა №2----- განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, რადგან მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების ზედდება დადგინდა სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან (ს/კ. 2-----), შესაბამისად, მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრის კორექტირების საკითხის განხილვა.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულ ოფისს აცნობა, რომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენისათვის აუცილებელი იყო საქმისწარმოების ვადის გაგრძელება ორი თვით (№1-----, 12.07.2017).

2017 წლის 13 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაქვემდებარებული სტრუქტურული ქვედანაყოფიდან №6----- განცხადებით გამოითხოვა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაცია, კერძოდ, რეგისტრირებული იყო თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილი იყო თუ არა სააგენტოში უფლების რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო განცხადება, რომელზეც მიმდინარეობდა სარეგისტრაციო წარმოება, ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში - ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ ჰქონდა მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილება.

2017 წლის 15 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულ ოფისს ეცნობა, რომ №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაში

ასახულ უძრავ ნივთზე, ინფორმაციის მომზადების მომენტისათვის, **საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო.**

2017 წლის 22 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულმა ოფისმა №4----- განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და განუმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2017 წლის 13 ნოემბერს წარმოდგენილი №8----- განცხადებით ო--- მ----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ითხოვდა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, კოლხეთის ეროვნულ პარკში მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციას. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა მოითხოვა ინფორმაცია იმის შესახებ _ განკარგული იყო თუ არა სახელმწიფოს მიერ ის უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი), რომელზეც დაინტერესებული პირი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, და ამ ქონებასთან დაკავშირებით მათთან დაცული დოკუმენტაციის ასლები.

2017 წლის 06 დეკემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან გადმოგზავნილი №6----- პასუხით, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულ ოფისს ეცნობა, რომ განცხადებაში მითითებული უძრავი ნივთის, რომლის საკადასტრო საზღვრები ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ს/კ 2----- საკადასტრო საზღვრებთან) პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ამავე კორესპონდენციის დანართით მოწოდებული მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების მიხედვით, სააგენტოს არქივში მოძიებულ ვერ იქნა.

2017 წლის 19 დეკემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულმა ოფისმა, ო--- მ-----ს (პ/ნ. 3-----) მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის განსახილველად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით, №5----- განცხადებით მიმართა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას (უძრავი ნივთი მდებარეობს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტში, კოლხეთის ეროვნულ პარკში).

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 08 თებერვლის №-- განკარგულებით ო--- მ-----ს საკუთრების უფლების აღიარებაზე (მიწის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით) ეთქვა უარი, იმ დასაბუთებით, რომ მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი (39 000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) განთავსებული იყო ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის კოლხეთის ეროვნული პარკის ტერიტორიაზე და წარმოადგენდა დაცულ ტერიტორიას. ამასთან, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ საკადასტრო კოდთან - 2-----.

მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციის თანახმად, 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეა სახელმწიფო (განაცხადის რეგისტრაციის N8-----, თარიღი - 21.07.2015), უფლების დამდგენი დოკუმენტი - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის №1-1/285 ბრძანება (გაფორმების თარიღი: 10.07.2015).

2018 წლის 16 თებერვალს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----21 გადაწყვეტილება, რომლითაც ო--- მ-----ს განემარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ **არ იყო წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების**

ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2018 წლის 0-----ს წარმოდგენილ იქნა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №85 წერილი (განკარგულება №--, 08.02.2018), რომლის მიხედვითაც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, დაინტერესებული პირის, ო--- მ-----ს განცხადება, _ არ დაკმაყოფილდა.

როგორც ზევით აღინიშნა, ო--- მ----- 2017 წლის 27 ივნისს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. განაცხადს ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სუბსიდირების პროექტი, თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნასა და მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნაზე, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ. ვერსია, ორთოფოტო, გეგმა, მინდობილობა N1-----, ოქმი N--, გადახდის ქვითარი.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლით, ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, მისი მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

ხსენებული კანონის 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსაზღვრული საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. „დ“ ქვეპუნქტით, „სპორადული რეგისტრაცია“ ნიშნავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად. ხსენებული კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირია _ პირი, რომელსაც

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა (3.1 მუხ. „თ“ ქვეპ.), ხოლო მართლზომიერი მფლობელია ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა (3.1 მუხ. „ი“ ქვეპ.). კანონის 3.1 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტი განმარტავს „საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას და ასეთად განიხილავს – ადმინისტრაციული ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტს ან სხვა დოკუმენტს), ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო 3.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტი „მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას განმარტავს და ასეთად განიხილავს – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო წიგნიდან ამონაწერს, მეზაღის წიგნაკს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებულ მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს ან სხვა დოკუმენტს.

ხსენებული კანონის 3.1 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, „მოსარგებლე“ განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე, ხოლო მე-8 მუხლი ადგენს სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად (8.1 მუხ).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, დაინტერესებული პირი განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის

იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული)...., ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

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

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

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში **მართლზომიერ მფლობელობაში** არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის **მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა** და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე (7.1 მუხ.). კანონის 9.1 მუხლის მიხედვით, **თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში** არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. კანონის მე-16 მუხლი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებებს, მათ შორის, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა (16.1 მუხ. „ა“ ქვეპ).

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----21 გადაწყვეტილებით ო--- მ-----ს, მართალია, განემარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ **არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა გადაწყვეტილება არ შეიცავს მსჯელობას რა შეფასება მიეცა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ოზურგეთის რაიონის, სოფელ ძ-----ის კოლმეურნეობის სალიკვიდაციო კომისიის სხდომის 26.11.1993 წლის №-- ოქმს, რომლითაც, მოსარჩელის მტკიცებით, მის მამას (მამკვიდრებელ გ--- მ-----ს) კ-----ის მიმდებარედ, წ---ის ტერიტორიაზე მიეყიდა ძ-----ის კოლმეურნეობის კუთვნილ მიწაზე ყოფილი მ----- ხის ფერმებთან არსებული საცხოვრებელი სახლი, რომლის საბალანსო ღირებულება შეადგენს 156 060 კუპონს და ვინაიდან გ--- მ----- აგრძელებდა ამ ტერიტორიაზე საქმიანობას, მასვე მიეცა სარგებლობაში ძ-----ის კოლმეურნეობის კუთვნილი 3,9 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უნდა შეფასდეს საცხოვრებელი სახლის (საბალანსო ღირებულებით 156 060 კუპონი) გასხვისება გ--- მ-----ზე ხომ არ განხორციელდა საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 22.09.1992წ. №949 დადგენილების (საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ) საფუძველზე და აღნიშნულ შემთხვევაში (საცხოვრებელ სახლზე) და მასზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე ხომ არ მოიპოვა საკუთრების უფლება მოსარჩელის მამკვიდრებელმა. აღნიშნული საკითხის გასარკვევად ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში უნდა ჩაებას ყველა დაინტერესებული პირი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო ან/და მისი შესაბამისი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (სსიპ) და ადგილობრივი თვითმმართველობები.**

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010 წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14. 29 მუხლის მიხედვით, თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის **მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე** საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზედაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით **რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლება**, მარეგისტრირებული ორგანო **ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს** ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის მოპოვების მიზნით. ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, ხოლო იგი განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსგან პასუხის მიღების შემდეგ.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გაანალიზების შედეგად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, - რაიონული სასამართლოს დასკვნა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ო--- მ-----ს განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობისას არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება – სრულიად დადასტურებულია საქმის მასალებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 95-98-ე მუხლების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილება ო--- მ-----ს სარეგისტრაციო განაცხადთან (№8----- (27.06.2017წ.) დაკავშირებით.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო პრეტენზიების ფარგლებში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი არ არსებობს. დავა რაიონული სასამართლოს მიერ არსებითად სწორად არის გადაწყვეტილი.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა, ხოლო აპელანტი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე;
5. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

მოსამართლეები:
ხომერიკი

ხათუნა

გოჩა

აბუსერიძე

