



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

№3ბ/1626-18

წელი

28 მარტი 2019

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი: უ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე: ქ-----ო-----ე;

წარმომადგენელი: ნ-----ე;

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება;

სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილებით ქ-----ო-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8-----15 გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

1994 წლის 14 აპრილს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტის ასლის თანახმად, მ-----ი მდებარე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად გადაეცა ქ----- თ-----ეს, აღნიშნულ აქტს არ გააჩნია ბეჭედი.

1994 წლის 14 აპრილს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტის ასლის თანახმად, მ-----ი მდებარე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად გადაეცა ს----- ზ-----ს, აღნიშნულ აქტს გააჩნია ბეჭედი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთში ს----- ზ-----ის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ქ. თ-----ე, სამხრეთით ესაზღვრება რ-----ი, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ნ-----ე, დასავლეთით ესაზღვრება გზა.

თბილისის საწარმოთა გაერთიანების „ო-----ის“ იმ თანამშრომელთა სიაში, რომელთაც იჯარით ჰქონდათ აღებული მიწის ნაკვეთები აღნიშნული საწარმოს მიმდებარე ტერიტორიაზე, ბეჭედთან იკითხება 92 წელი და ჩამოთვლილია 48 პიზიკური პირი, რომელთა შორისაც არის ქ----- თ-----ე (ფართობი 800 კვ.მ., გადახდილი 240 მანეთი); ამხანაგობა „ო-----ის“ მიწის ნაკვეთების გეგმის მიხედვით 46 ნომრად მითითებულია ქ----- თ-----ე.

ქორწინების მოწმობის თანახმად, 1980 წლის 13 ოქტომბერს დაქორწინდნენ გ----- ო-----ე გ----- და ქ----- თ-----ე გ-----ს ასული და ცოლს ქორწინების შემდეგ მიეკუთვნა გვარი ო-----ე.

მეზობლების: რ-----ის, მ-----ის და ს----- ზ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული №----- თანხმობით აცხადებენ, რომ ქ----- ო-----ე (თ-----ე) (პირადი ნომერი 0-----) და მისი ოჯახი 1992 წლიდან დღემდე სარგებლობს და ფლობს 800 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთს, ნარგავებით, მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----ი „ა-----ი“, მათ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ და თანახმანი არიან დარეგისტრირდეს ქ----- ო-----ის სახელზე.

2016 წლის 11 აგვისტოს ქ----- ო-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული

რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №8----- სარეგისტრაციო განცხადება, თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად, რომლითაც მოითხოვა ქალაქ თბილისში, გ-----ში, ა-----ში მდებარე 800 კვ.მ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთოდა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის უახლესი ისტორიის ცენტრალური არქივის მიერ 2010 წლის 28 მაისს გაცემული №----- საარქივო ცნობა, დაინტერესებული პირის პირადი განცხადება, მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული №----- თანხმობა, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტის ასლი, ნაკვეთების გეგმის ასლი, ნოტარიულად ნათარგმნი ქორწინების მოწმობა (№-----), ქ. თბილისის საწ. გაერთიანების „ო-----ის“ იმ თანამშრომელთა სიის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი, რომელთაც იჯარით აქვთ აღებული მიწის ნაკვეთები აღნიშნული საწარმოს მიმდებარე ტერიტორიაზე (№-----), მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 17 აგვისტოს N----- წერილით მიმართა სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურს, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობას, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ინფორმაცია ქ-----ო-----ის კომლის შემადგენლობის, მათზე რიცხული უძრავი ქონებისა და მისი მიწის გადასახადის გადამხდელად დაფიქსირების შესახებ; და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხების მიღებისთანავე.

თბილისის ცენტრალური არქივის 2016 წლის 02 სექტემბრის №----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან შემოსული ინფორმაციის თანახმად, მცხეთის რაიონის ა-----ის 1992-2007 წწ. საკომლო წიგნები, მიწის ნაკვეთების განაწილების, გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები და სარეგისტრაციო მოწმობები დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა გასცენ ცნობა ქ-----ო-----ის კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ.

2016 წლის 09 სექტემბრის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან შემოსული ინფორმაციის N----- თანახმად, საარქივო სამმართველოში დაცულია სოფელ გ-----ის საკრებულოს მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2002 წლისა და ამხანაგობა-მებაღეობის 2003 წლის სიები, სადაც ქ-----ო-----ე გადამხდელად არ ფიქსირდება.

2016 წლის 25 აგვისტოს მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N---- წერილის

თანახმად, საგადასახადო სამსახურის მიერ ამ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემული გ-----ის საკრებულოს მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში მოქალაქე ქ----- ო----- არ ირიცხება.

2016 წლის 3 აგვისტოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობის N----- წერილის თანახმად, გამგეობის არქივში დაცულია 2013 წლის 1 მარტის შემდგომ წარმოებული დოკუმენტაცია. წინა პერიოდის გ-----ი-ნაძალადევის გამგეობის დოკუმენტაცია ინახება თბილისის ცენტრალურ არქივში. ზემოთქმულიდან გამომდინარე, გამგეობა მოკლებულია შესაძლებლობას, გასცეს მოთხოვნილი ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები.

2016 წლის 04 ნოემბრის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- წერილის თანახმად, 2016 წლის 13 ოქტომბრის კომისიამ განიხილა და მიიღო გადაწყვეტილება (ოქმი №---) უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა და ასევე არ წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს.

2016 წლის 10 ნოემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა №8-----15 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 4 ნოემბრის №----- წერილის საფუძველზე.

2016 წლის 17 ნოემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ქ----- ო-----ემ წარადგინა საჩივარი №----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც არ დაეთანხმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----15 (10.11.2016) გადაწყვეტილებას და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

2016 წლის 19 დეკემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N3----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ქ----- ო-----ეს 2016 წლის 17 ნოემბრის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2017 წლის 08 თებერვლის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს N----- წერილით დგინდება, რომ ქ----- ო-----ის სახელზე 1977 წლის 29 ნოემბერს თ-----ის რაიონის N----- სსრკ პასპორტი, მონაცემებით ქ----- გ----- ასული თ-----ე (დაბადებული 0----- წელი). 1995 წლის 04 აგვისტოს გ-----ის რაიონის მიერ ქ----- ო-----ის

სახელზე გაცემული იყო N----- პირადობის მოწმობა მონაცემებით ქ----- გ-----ს ასული ო-----ე (დაბადებული 0----- წელი). აღნიშნული პირადობის მოწმობის გაცემის საფუძველი არ იქნებოდა.

2018 წლის 16 მარტს მოწმის სახით დაკითხული იქნა ს----- ზ-----ი, რომელმაც განმარტა, რომ იგი და ქ----- ო-----ე ერთად მუშაობდნენ შპს „ო-----ის“ ქარხანაში. მას მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისი „ა-----ის“ დასახლებაში. შპს „ო-----ის“ ქარხნის ხელმძღვანელობამ ოთხმოცდაათიან წლებში მცხეთის გამგეობას წერილობით მიწერა და მოითხოვა ზემოთ აღნიშნული ქარხნის საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთებზე „მოიჯარეები“ გამხდარიყვნენ ქარხნის თანამშრომლები და შემდგომ მიწის რეგორმის დროს ყველა „მოიჯარე“ განხდით მესაკუთრეები. ქ----- ო-----ესა და მას მეზობლად აქვთ მიწის ნაკვეთები მათთვის გადაცემის დროიდან.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8----- -15 გადაწყვეტილება „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ

აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 11 აგვისტოს მოსარჩელე ქ----- ო-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდ: თბილისი, გ-----ში „ა-----ში“ მდებარე 800 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული განცხადების საფუძველზე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 10 ნოემბერს მიღებული იქნა №8-----15 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე უფლებათა როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლომ ასევე მოიხმო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმადაც, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება- ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებადის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

სასამართლომ მიუთითა, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროსმმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი

დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

სასამართლომ ყურადღება გააამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ ბრძანებულებაში მითითებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტების ჩამონათვალი. აღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტს მართალია არ გააჩნია ბეჭედი, თუმცა ასევე მხარის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა 1994 წლის 14 აპრილს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტი, რომლის თანახმად მ-----ი მდებარე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად გადაეცა ს----- ზ-----ს, აღნიშნულ აქტს გააჩნია ბეჭედი. აღნიშნული მიწის ნაკვეთში ს----- ზ-----ის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ქ. თ-----ე, სამხრეთით ესაზღვრება რ-----ი, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ნ-----ე, დასავლეთით ესაზღვრება გზა. ქ. თბილისის საწარმოთა გაერთიანების „ო-----ის“ იმ თანამშრომელთა სიაში, რომელთაც იჯარით ჰქონდათ აღებული მიწის ნაკვეთები აღნიშნული საწარმოს მიმდებარე ტერიტორიაზე, ბეჭედთან იკითხება 92 წელი და ჩამოთვლილია 48 პიზიკური პირი, რომელთა შორისაც მეორე ნომრად მითითებულია ქ----- თ-----ე (ფართობი 800 კვ.მ., გადახდილი 240 მანეთი), ასევე, საქმეზე წარმოდგენილი ამხანაგობა „ო-----ის“ ნაკვეთების გეგმის მიხედვით 46 ნომრად მითითებულია ქ----- თ-----ე, თუმცა არ არის ქ----- თ-----ე. ქორწინების მოწმობის თანახმად, 1980 წლის 13 ოქტომბერს დაქორწინდნენ გ----- თ-----ე გ-----ის ძე და ქ----- თ-----ე გ-----ს ასული და ცოლს ქორწინების შემდეგ გვარი მიეკუთვნა თ-----ე. ამასთან, მეზობლების: რ-----ის, მ-----ის და ს----- ზ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული №----- თანხმობით აცხადებენ, რომ ქ----- თ-----ე (თ-----ე) (პირადი ნომერი 0-----) და მისი ოჯახი 1992 წლიდან დღემდე სარგებლობს და ფლობს 800 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთს, ნარგავებით, მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----ი „ა-----ი“, მათ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ და თანახმანი არიან დარეგისტრირდეს ქ----- თ-----ის (პირადი ნომერი 0-----) სახელზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი

საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოს მიერ, სადავო საკითხთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ უმსჯელიათ და სათანადოდ არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე და რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო სამსახურში. ამასთან, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილი უძრავი ქონებით სარგებლობს წლების განმავლობაში და მოდავე მხარე არ გააჩნია, ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გამოიკვლია და სათანადო შეფასების გარეშე დატოვა მონაცემები მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულთან დაკავშირებით შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნულით სახელმწიფომ ფაქტიურად უზრუნველყო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში კი უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შეუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც ერთი მხრივ ფორმალურად არსებობს მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მეორე მხრივ კი იგი ვერ ახერხებს აღნიშნული უფლების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევას, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების აღრიცხვას, რაც იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას. დასახელებული გარემოება კი საბოლოო ჯამში ხელყოფს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით. მითითებული ფაქტობრივ გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტების საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნივთზე უფლებების დადგენისათვის საჭიროა მისი არსებობა დასტურდებოდეს მისი წარმოშობის მომენტისათვის არსებული კანონდებლობის შესაბამისად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით

მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება ინფორმაციის მომზადებისას თავად დაადგინოს გარკვეული მონაცემები, ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უნდა გამოეკვლია და შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, დაედგინა საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები, სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და მიეღო გადაწყვეტილება განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ქმნიდა თუ არა უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, მის ტერიტორიულ ერთეულებთან ერთად, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას პოულობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე,

როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

სასამართლომ მიუთითა, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8-----15 გადაწყვეტილება და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისა და ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები, სადავო საკითხი გადაწყვიტოს მხოლოდ საქმის გარემოებებისა და არსებული მასალების სათანადო გამოკვლევის შედეგად. მოპასუხემ უნდა მისცეს შეფასება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და დაადგინოს ეს მტკიცებულებები ხომ არ ქმნის მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუცილებლად უნდა იმსჯელოს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ხომ არ იკვეთება საჯარო (სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) ან კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც მხარეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილშიც სარჩელი ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომ ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის, მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევია საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, არ გაუკეთებია სამართლებრივი შეფასება იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა მხარისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 19 დეკემბრის №3---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძველები.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის

დავალების ნაწილში, სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტილად სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისხმობს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სწორედ რეგისტრაციის საკითხის შესწავლას. აღნიშნული კი, გამორიცხავს სასამართლოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მეოთხე ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ ამ მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილება სასამართლოს ეძლევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, 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.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ 2016 წლის 11 აგვისტოს ქ----- ო-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებულ რეგისტრაციის სამსახურში წარადგინა №8----- სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, გ-----ში, ა-----ში მდებარე 800 კვ.მ უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის უახლესი ისტორიის ცენტრალური არქივის მიერ 2010 წლის 28 მაისს გაცემული №----- საარქივო ცნობა, დაინტერესებული პირის პირადი განცხადება, მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული №----- თანხმობა, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტის ასლი, ნაკვეთების გეგმის ასლი, ნოტარიულად ნათარგმნი ქორწინების მოწმობა (№-----), ქ. თბილისის საწ. გაერთიანების „ო----ის“ იმ თანამშრომელთა სიის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი, რომელთაც იჯარით აქვთ აღებული მიწის ნაკვეთები აღნიშნული საწარმოს მიმდებარე ტერიტორიაზე (№-----), მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული

კერსიები და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

განსახილველ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სააგენტომ დაადგინა, რომ: 1980 წლის 13 ოქტომბერს დაქორწინდა ქ----- თ-----ე გ-----ს ასული და ქორწინების შემდეგ გვარი მიეკუთვნა ო-----ე; მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტი 1994 წლის 14 აპრილს გაცემულია ქ----- თ-----ის სახელზე და ასევე, არ გააჩნია ბეჭედი; ქ. თბილისის საწ. გაერთიანების „ო-----ის“ თანამშრომელთა სიის ბეჭედთან იკითხება 92 წელი და სიაში არ არის ქ----- ო-----ე; ნაკვეთების გეგმის ასლზე არ იკითხება თუ ვის მიერ, რის საფუძველზე ან/და როდის არის შედგენილი; №8----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი არ არის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციას განდიდა შესაძლებელს; მცხეთის რაიონის ა-----ის 1992-2007 წწ. საკომლო წიგნები, მიწის ნაკვეთების განაწილების, გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები და სარეგისტრაციო მოწმობები დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა, რის გამოც არ აქვთ შესაძლებლობა გასცენ ცნობა ქ----- ო-----ის კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ; საარქივო სამმართველოში დაცულია სოფ. გ-----ის საკრებულოს მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2002 წლისა და ამხანაგობა-მებაღეობის 2003 წლის სიები, სადაც ქ----- ო-----ე გადამხდელად არ ფიქსირდება; საგადასახადო სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემული გ-----ის საკრებულოს მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში მოქალაქე ქ----- ო-----ე არ ირიცხება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2016 წლის 24 სექტემბერს სარეგისტრაციო წარმოება განაახლა და მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----12 (24.09.2016) გადაწყვეტილება, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; შესაბამისად, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია 2016 წლის 24 სექტემბერს №----- მიმართვით გადააგზავნა ქალაქ თბილისის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 4 ნოემბრის №----- წერილის თანახმად, 2016 წლის 13 ოქტომბერს კომისიამ განიხილა და მიიღო გადაწყვეტილება (ოქმი №---) უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე არ

არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა და ასევე არ წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს.

აპელანტი მიუთითებს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტსა და მე-17 მუხლზე და ამ მუხლებზე დაყრდნობით უსაფუძვლოდ მიაჩნია სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისთვის, რომ მოსარჩელე მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილი უძრავი ქონებით სარგებლობს წლების განმავლობაში და მოდავე მხარე არ გააჩნია, ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გამოიკვლია და სათანადო შეფასების გარეშე დატოვა მონაცემები მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით. აპელანტის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული განმარტება იმთავითვე არასწორია, ვინაიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს კვლევის საგანს არ წარმოადგენს დაინტერესებული მხარის მიერ უძრავი ქონების სარგებლობის დადგენა. აპელანტი უთითებს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ნათლად და გარკვევით აცნობა დაინტერესებულ მხარეს რომ არ იყო წარმოდგენილი მართლობაში მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე. ამასთან, ყველა იმ უწყებიდან გამოითხოვა ინფორმაცია სადაც შესაძლებელი იქნებოდა რაიმე სახის დოკუმენტის არსებობა, რომელიც დაადასტურებდა ქ----- ო-----ის უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე, თუმცა ასეთი დოკუმენტი ვერ იქნა მოძიებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას და მიაჩნია, რომ ვინაიდან თბილისის საქალაქო სასამართლომ არსებითად არ იმსჯელა განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით, ასევე, 394-ე მუხლის "ე" და "ე" პრიმა ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოყვა, ასევე გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ

საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის №8-----15 გადაწყვეტილებით და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, 2016 წლის 19 დეკემბრის N3----- გადაწყვეტილებით ქ----- ო----- ---ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი და ასევე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტს არ გააჩნია ბეჭედი.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების დამატებითი შესწავლის საფუძველზე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გააჩნდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ქ----- ო-----ის მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს ქმნის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილება, რომლის 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს მიეკუთვნება 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის 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, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის)

ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი.

ზემოაღნიშნულ ნორმებზე მითითებით სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს იმ სახის დოკუმენტს, რაც ქმნის უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორაღური რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის, მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს: საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ 2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი.

ანალოგიური შინაარსის დანაწეს შეიცავს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 14¹ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი, რომელიც ადგენს: „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის 61 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტები, რომლებიც წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების საფუძველს, კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება, თუ: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის თარიღი, მიწის ნაკვეთის მისამართი და ფართობი, მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ ორი პირის ხელმოწერა და ბეჭედი;

სააპელაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, მიღება-ჩაბარების აქტზე ბეჭდის არსებობა მიჩნეულია სავალდებულო რეკვიზიტად, თუმცა, თვლის, იმ პირობებში, როდესაც

მტკიცებულებათა ერთობლიობით უდავოდ დასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტის ნამდვილობა და მისი გაცემის ფაქტი, ხარვეზი დოკუმენტში არ უნდა იქცეს უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძვლად.

საქმეში წარმოდგენილია ს----- ზ-----ის სახელზე 1994 წლის 14 აპრილს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №-- აქტი, რომლითაც დგინდება, რომ მ-----ი მდებარე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად გადაეცა ს----- ზ-----ს, აქტს გააჩნია ბეჭედი. მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, ს----- ზ-----ის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ქ. თ-----ე, სამხრეთით - რ-----ი, აღმოსავლეთით - ნ-----ე, ხოლო დასავლეთით ესაზღვრება გზა. მიწა ამჟამად რეგისტრირებულია და მიკუთვნებული აქვს საკადასტრო კოდი.

საქმეში დაცულია ქ. თბილისის საწარმოთა გაერთიანება „ო-----ის“ იმ თანამშრომელთა სია, რომელთაც იჯარით ჰქონდათ აღებული მიწის ნაკვეთები. ბეჭედთან იკითხება 92 წელი და ჩამოთვლილია 48 ფიზიკური პირი, რომელთა შორისაც არის ქ----- თ-----ე (ფართობი 800 კვ.მ., გადახდილი 240 მანეთი); ამხანაგობა „ო-----ის“ მიწის ნაკვეთების გეგმის მიხედვით 46 ნომრად მითითებულია ქ----- თ-----ე.

ქორწინების მოწმობის საფუძველზე დგინდება, რომ გ----- გ----- ო-----ე და ქ----- გ-----ს ასული თ-----ე დაქორწინდნენ 1980 წლის 13 ოქტომბერს და ცოლს ქორწინების შემდეგ მიეკუთვნა გვარი ო-----ე.

საქმეში წარმოდგენილია მეზობლების: რ-----ის, მ-----ის და ს----- ზ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული №----- თანხმობები, რომლის საფუძველზეც მეზობლები ადასტურებენ, რომ ქ----- ო-----ე (თ-----ე) (პირადი ნომერი 0-----) და მისი ოჯახი 1992 წლიდან დღემდე სარგებლობს და ფლობს 800 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთს, ნარგავებით, მისამართზე: ქ. თბილისი, გ-----ი „ა-----ი“, მათ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ და თანახმანი არიან ნაკვეთი დარეგისტრირდეს ქ----- ო-----ის სახელზე.

სააპელაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოწმის სახით დაკითხული პირის ს----- ზ-----ის განმარტებას, რომელმაც დაადასტურა, რომ ის და ქ----- ო-----ე ერთად მუშაობდნენ შპს „ო-----ის“ ქარხანაში. მას მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთი მდებარე; ქ. თბილისი, „ა-----ის“ დასახლება. მოწმე მიუთითებს, რომ შპს „ო-----ის“ ქარხნის ხელმძღვანელობამ ოთხმოცდაათიან წლებში წერილობით მიმართა მცხეთის გამგეობას და მოითხოვა ზემოთ აღნიშნული ქარხნის საპროექტრო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთებზე „მოიჯარეები“ გამხდარიყვნენ ქარხნის თანამშრომლები და შემდგომ მიწის რეგორმის დროს ყველა „მოიჯარე“ გახდა მესაკუთრე. მოწმე ადასტურებს, რომ ქ----- ო-----ესა და მას მეზობლად აქვთ მიწის ნაკვეთები მათთვის

გადაცემის დროიდან.

დადგენილია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ სადავო მიწის ნაკვეთზე ზედდება არ ფიქსირდება. ასევე, დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე სხვა მესამე პირს მოთხოვნა საჯარო რეესტრში არ წარუდგენია. მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თავისუფალ მდგომარეობაში არსებობა სწორედ იმ სახით და იმავე კონფიგურაციით, როგორც ეს დატანილია სქემატურ ნახაზზე, დასტურდება ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან წარმოდგენილი ორთოფოტოს შესწავლის საფუძველზე.

საქმეზე შესწავლილი და გამოვლენილი ფაქტობრივი გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში ხარვეზის არსებობა ვერ იქცევა დაბრკოლებად იმ პირობებში და იმ ვითარებაში, როდესაც საქმეზე წარმოდგენილი და თანდართული დოკუმენტების ერთობლივი ანალიზი ქმნის ხარვეზის შევსების საშუალებას და იძლევა მიწის ნაკვეთის გაცემის ფაქტის დადასტურებისა და მისი ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი იმ პირობებში, როდესაც საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე შესაძლებელი იყო სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უფლების ობიექტის მოსარჩელეზე გაცემის ფაქტის დადასტურება, ეწინააღმდეგება ზაკ-ის მოთხოვნებს, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს 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 შეძლო დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რაც მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მოუხდენია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივარს მიიჩნევს დაუსაბუთებლად და თვლის, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საპროცესო ხარჯები:

აპელანტის მიერ გადახილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

ნინო ქადაგიძე