



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

განჩინება

საქართველოს სახელით

14 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

ქ.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ი;

წარმომადგენელი - თ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ა-----ი;

წარმომადგენელი - ა-----ი;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-

-----ის გადაწყვეტილებით, ა-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდ. სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----
-----ის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. დადგენილია, რომ მოსარჩელე ა-----ი არის ი-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე შვილი, რომელმაც სამკვიდრო მიიღო სრულად, სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებით (მოძრავი და უძრავი ნივთები, სადაც არ უნდა მდებარეობდეს და რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს იგი, მოთხოვნის უფლება მიუღებელ პენსიაზე, ხელფასზე, სადაზღვეო თანხაზე, ნებისმიერ საბანკო დაწესებულებაში განთავსებულ საბანკო ანაბარსა და სხვა უფლებები (მათ შორის საკუთრების მიღების უფლება) რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ) და პასივებით (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ) - მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში.

2-----ს ა-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გ----- მუნიციპალიტეტში, სოფელ ფ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 600.00 კვ.მ მიწის ფართზე უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა მეზალის წიგნაკი და მიუთითა №----- განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე.

2.2.2. 2-----ს №----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ 2-----ს №----- წერილით გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან და საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა მითითებულ წერილზე პასუხის მიღების შემდგომ. 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს დამატებით განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი მეზალის წიგნაკი იყო ხარვეზიანი, ვინაიდან მასზე არ არის ბეჭედი და ნომერი. შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2-----ს №-----

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადატურებელი დოკუმენტი და განცხადებას დართული და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2-----ის №----- მიმართვით გადაეგზავნა გ----- მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საკითხის შესწავლის მიზნით.

2.2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ასევე გ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის №----- განკარგულებით, ა-----ის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაც 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მებაღის წიგნაკი არ აკმაყოფილებდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ სავალდებულო მონაცემებს (მითითებული არ არის მებაღეობის დასახელება, მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი), ამასთანავე, №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, არც დაინტერესებული პირის მიერ ყოფილა წარდგენილი და ვერც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ იქნა მოძიებული საკუთრების უფლების ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი რაიმე სხვა დოკუმენტი. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, ამავე კანონის საფუძველზე მიმართა გ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საკითხის შესწავლის მიზნით, თუმცა კომისიამ თავისი კომპეტენციის ფარგლებში შეისწავლა საკითხი და გადმოგზავნილ იქნა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი (განკარგულება) - მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლი რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ - ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში, ამასთან არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა ქ-----ში, რომლის მეზაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. არ გამოიკითხა მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები და არ შემოწმდა მათი რეგისტრაციის საფუძველი, კერძოდ, ხომ არ იყო მათი რეგისტრაცია განხორციელებული დასახელებული მეზაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემულ მეზაღის წიგნაკის საფუძველზე, შეფასება არ მიეცა 2-----ს №----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს იმასთან დაკავშირებით, რომ №----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2-----ის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გ----- რაიონის, გ-----ის 1----- მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა კოლექტიური მეზაღეობისათვის გამოყოფილ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. არ დაუდგენია თუ ვინ წარმოადგენდა №----- სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით,

საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემებით არსებულ ტერიტორიაზე დაცული გრაფიკული მონაცემების აღნიშვნით „უცნობ პირს“ და არც ერთ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირისათვის აღნიშნულის თაობაზე არ უცნობებია.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ ქ. რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №---- საარქივო ცნობა, რომლის თანახმადაც რუსთავის მუნიციპალურ არქივში დაცული თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის ქონებისა და მიწის მართვის სამსახურის მასალებით დასტურდება, რომ ი. ჩ-----ს ფ-----ის ტერიტორიაზე გამოეყო მიწის ნაკვეთი №--- (ძველი ნომერი) და 1-----ს გაცემული მებაღის წიგნაკი ერთობლიობაში, წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მებაღის წიგნაკს არ გააჩნია მებაღეობის დასახელება, ბეჭედი და არ აქვს მებაღეობის საწევროს წიგნაკის ნომერი მაგრამ მას აქვს ყველა სხვა დანარჩენი რეკვიზიტები, რომლებიც მოპასუხის მიერ უნდა შეფასებულიყო ქ. რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №---- საარქივო ცნობასთან ერთობლიობაში და შეეფასებინა ყოველივე ეს ხომ არ წარმოადგენდა იმ სხვა დოკუმენტს რომელიც რეგისტრაციის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ერთ - ერთ საფუძველს, მებაღის წიგნაკზე მებაღეობის დასახელების და მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედის არქონასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მნიშვნელოვან განმარტებაზე, რომელიც გაკეთდა მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-22-22 კ-12, 2013 წლის 31 იანვარი).

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს დაევალა კანონის მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული

გადაწყვეტილების მიღება პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ამ ეტაპზე გამორიცხავს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი არ ეთანხმება რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილების შედეგს, მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტავს შემდეგს: ა-----ის (დაბადებული 0-----) წარმომადგენელმა ი-----მა (დაბადებული 1-----) №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოითხოვა გ----- მუნიციპალიტეტში, სოფ. ფ-----ში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 600 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე (შენობა - ნაგებობა „დანგრეული“) უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის სახით წარდგენილ იქნა ქ. რუსთავის მუნიციპალური არქივის მიერ გაცემული საარქივო №---- ცნობა (თარიღი: 1-----), რომელშიც მითითებულია, რომ რუსთავის მუნიციპალურ არქივში დაცული თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის ქონებისა და მიწის მართვის სამსახურის მასალებით დასტურდება, რომ ი. ჩ-----ს ფ-----ის ტერიტორიაზე გამოეყო მიწის ნაკვეთი №---. დოკუმენტში სახელი ინიციალითაა მითითებული, საარქივო ცნობაში არ არის მითითებული მიწის გამოყოფის საფუძველი, მიწის ფართობი. ამასთან, არ დასტურდება, რომ იგი შედგენილია „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, რადგან თავად საარქივო ცნობით დგინდება, რომ დოკუმენტში არ არის მითითებული თუ ვის მიერ, რომელ წელს და რომელი სამართლებრივი აქტის საფუძველზე იქნა განაწილებული ი. ჩ-----ის სახელზე ქალაქის შემოსასვლელში არსებული მიწის ნაკვეთი.

წარმომადგენლის განმარტებით, რეგისტრაციის სამსახურის მიერ დამატებით გაგზავნილი იქნა მიმართვები შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებში, თუმცა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან გადაგზავნილი №----- და №-----, 2-----ს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან გადმოგზავნილი №----- და №----- პასუხებით არ გამოვლინდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე ა-----ს ძე ჩ-----ის და ი-----ს ძე ჩ-----ის

საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობის გარემოება. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ა-----ის წარმომადგენლის ი----- --ის წინასწარ წარდგენილი განცხადების გათვალისწინებით, სააგენტოს №--- --- (-----) მიმართვით, საკითხი განსახილველად გადაიგზავნა ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მერიის აღიარების კომისიაში.

გ----- მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- (-----) განკარგულებით, ა----- -----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

აპელანტის განმარტებით, გამომდინარე იქიდან, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც ვერ იქნა მოძიებული ვერც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ხოლო გ----- მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- (-----) გადაწყვეტილებით, ა-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №----- (-----) გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე. ხოლო, სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №----- (-----) გადაწყვეტილებით, არ დაკმაყოფილდა ა----- -----ის წარმომადგენლის ი-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივარი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №----- (-----) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე.

აპელანტს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად არის შეფასებული საქმეში არსებული მტკიცებულებები, ვინაიდან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტში განმარტებულია მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს „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 სიაზე თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაზე (საგადასახადო სია), როგორც მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებზე.

№---- საარქივო ცნობაში მითითებულია, რომ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის ქონებისა და მიწის მართვის სამსახურის მასალებით დასტურდება, რომ მოქალაქე ი. ჩ-----ს გამოეყო №--- მიწის ნაკვეთი. ცნობას ასევე ერთვის დანართი, თუმცა, არც ცნობას და არც დანართს არ ერთვის მონაცემი, რომლითაც შესაძლებელია დადგენა, რომ განაწილების სია დამტკიცებულია სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე). ამდენად, წარმომადგენლის განმარტებით, იმისათვის, რომ სადავო დოკუმენტი მიჩნეულ იქნეს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ სრულყოფილ დოკუმენტად, აუცილებელია, რომ არსებობდეს მიწის ნაკვეთის გამოყოფის პერიოდისა და გამცემი ორგანოს შესახებ ინფორმაცია. ხოლო, რაც შეეხება მეზაღის წიგნაკს, ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მეზაღის წიგნაკი არ აკმაყოფილებდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ სავალდებულო მონაცემებს (მითითებული არ არის მეზაღეობის დასახელება, მეზაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი), წარდგენილი დოკუმენტი ვერ იქნებოდა გამოყენებული სარეგისტრაციოდ.

აპელანტის განმარტებით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციით ვერ იქნა დადგენილი, რომ მოსარჩელეზე არსებობს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ა-----ს ძე ჩ-----ისა და ი-----ს ძე ჩ-----ის სახელზე არ არსებობდა სრულყოფილი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ სააგენტომ განახორციელა ყველა საჭირო ღონისძიება, გამოითხოვა ინფორმაცია სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან, თუმცა ვერ დაადგინა მართლზომიერი მფლობელობის საკითხი. ცალსახად მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად არ იყო მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რის გამოც სააგენტო ვალდებული იყო დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიემართა

შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

სააპელაციო საჩივარში მითითებულია, რომ №----- (-----) მიმართვით გ----- მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გაეგზავნა ა-----ის წარმომადგენლის ი-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, ასევე, სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია. გ----- მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- (-----) პასუხით, №----- (-----) მიმართვაზე მარეგისტრირებელ ორგანოს მიეწოდა გ----- მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №----- (-----) განკარგულება, რომლითაც ა-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელს საფუძველს მოკლებულად მიაჩნია სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ რეგისტრაციის სამსახურმა ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ გამოუკვლევია წარდგენილი მტკიცებულებები. საყურადღებოდ მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, თავად სასამართლოსაც მხოლოდ ერთი გარემოება უნდა შეეფასებინა, კერძოდ წარმომადგენდა თუ არა სადავო დოკუმენტები სრულყოფილ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

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

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

უპირველესად პალატა აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის წარმომადგენლის მიერ, ამდენად პალატა მსჯელობს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს სააპელაციო საჩივარზე.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ დავის საგანს წარმოადგენს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს რომლის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტების თანახმად, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების 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.

პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ - ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით პალატას დადგენილად

მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ა-----ი არის ი-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე შვილი, რომელმაც სამკვიდრო მიიღო სრულად, სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებით (მოძრავი და უძრავი ნივთები, სადაც არ უნდა მდებარეობდეს და რისგანაც არ უნდა შედგებოდეს იგი, მოთხოვნის უფლება მიუღებელ პენსიაზე, ხელფასზე, სადაზღვეო თანხაზე, ნებისმიერ საბანკო დაწესებულებაში განთავსებულ საბანკო ანაბარსა და სხვა უფლებები(მათ შორის საკუთრების მირების უფლება) რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ) და პასივებით (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ) - მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში.

დადგენილია, რომ 2-----ს ა-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გ----- მუნიციპალიტეტში, სოფელ ფ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, 600.00 კვ.მ ფართზე უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა მეზალის წიგნაკი და მიუთითა №----- განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე.

დადგენილია, რომ 2-----ს №----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ 2-----ს №----- წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან და საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა მითითებულ წერილზე პასუხის მიღების შემდგომ. 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს დამატებით განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი მეზალის წიგნაკი იყო ხარვეზიანი, ვინაიდან მასზე არ არის ბეჭედი და ნომერი. შესაბამისად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 2-----ს №----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და განცხადებას დართული და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2-----ს №----- მიმართვით გადაეგზავნა გ----- მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საკითხის შესწავლის მიზნით.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მხარეთა შორის დავას იწვევს ის გარემოება, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მეზალის წიგნაკი, რომელზეც არ ფიქსირდება მეზალობის ამხანაგობის დასახელება, არ აქვს ნომერი და ბეჭედი

წარმოადგენს თუ არა საკუთრების, ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და შესაბამისად მართებულად განმარტა, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. გარდა ამისა, მოპასუხე მხარის მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში, ამასთან არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, არ გამოუკვლევიან ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მუშაობდა თუ არა ქ-----ში, რომლის მეზაღეობის ამხანაგობის ტერიტორიიდან მის სახელზე გაიცა 600 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. არ გამოიკითხა მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები და არ შემოწმდა მათი რეგისტრაციის საფუძველი, კერძოდ ხომ არ იყო მათი რეგისტრაცია განხორციელებული დასახელებული მეზაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემულ მეზაღის წიგნაკის საფუძველზე, შეფასება არ მიეცა 2-----ს №----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსს იმასთან დაკავშირებით, რომ №----- განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 2-----ის მდგომარეობით, საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და საარქივო მასალების, კერძოდ, გ----- რაიონის, გ-----ის 1----- მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა კოლექტიური მეზაღეობისათვის გამოყოფილ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. არ დაუდგენია თუ ვინ წარმოადგენდა №----- სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემებით არსებულ ტერიტორიაზე დაცული გრაფიკული მონაცემების აღნიშვნით „უცნობ პირს“ და არც ერთ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირისათვის აღნიშნულის თაობაზე არ უცნობებია.

იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებულ პირს არ უდგინებოდა მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2-----ს №----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, შუამდგომლობით მიმართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას,

კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, გ----- მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----ის №----- განკარგულებით, ა-----ის განცხადება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ ქ. რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №----- საარქივო ცნობა, რომლის თანახმადაც, რუსთავის მუნიციპალურ არქივში დაცული თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის ქონებისა და მიწის მართვის სამსახურის მასალებით დასტურდება, რომ ი. ჩ-----ს ფ-----ის ტერიტორიაზე გამოეყო მიწის ნაკვეთი №--- (ძველი ნომერი) და 1-----ს გაცემული მეზაღის წიგნაკი ერთობლიობაში, წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ" ქვეპუნქტზე რომლის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა - დახასიათება, 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, 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, ხოლო მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი.

პალატა ასევე მიუთითებს 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“ ქვეპუნქტზე რომლის 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.

პალატა ყურადღება ამახვილებს „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 სამინისტროს მმართველობის 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: ე) საქართველოს კანონმდებლობით

გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მართალია მხარის მიერ წარდგენილ მებაღის წიგნაკს არ გააჩნია მებაღეობის დასახელება, ბეჭედი და არ აქვს მებაღეობის საწევროს წიგნაკის ნომერი მაგრამ მას აქვს ყველა სხვა დანარჩენი რეკვიზიტები, რომლებიც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უნდა შეფასებულიყო ქ. რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №---- საარქივო ცნობასთან ერთობლიობაში და შეეფასებინა ყოველივე ეს ხომ არ წარმოადგენდა იმ სხვა დოკუმენტს რომელიც რეგისტრაციის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

ხოლო რაც შეეხება გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ერთ - ერთ საფუძველს, მებაღის წიგნაკზე მებაღეობის დასახელების და მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედის არქონასთან დაკავშირებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მნიშვნელოვან განმარტებაზე, რომელიც გაკეთდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-22-22 კ-12, 2013 წლის 31 იანვარი). საკასაციო პალატამ განსახილველ დავაში აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად

დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ „სხვა დოკუმენტზე“, რომლითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი, დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, რომ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა 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). საკასაციო სასამართლომ დასახელებულ საქმეში დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ წარადგინა მებადის წიგნაკი (აღნიშნული მხარის განმარტებით ოჯახს დაკარგული ჰქონდა) მაგრამ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ხომ არ წარმოადგენდა იმ „სხვა დოკუმენტს“, რომელთა საშუალებით დაინტერესებულ პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ადგილზე გასვლით არ შეუმოწმებია უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტი, არ მოუსმენია მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა ახსნა - განმარტება, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ ქ. რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2----- --ს გაცემული №---- საარქივო ცნობით რუსთავის მუნიციპალურ არქივში დაცული თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის ქონებისა და მიწის მართვის სამსახურის მასალებით დასტურდება ი. ჩ-----ისათვის ფ----- --ის ტერიტორიაზე №--- მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტი და 1----- --ს გაცემული მებადის წიგნაკი ერთობლიობაში, რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოპასუხეს ასევე არ გამოუკვლევია ის გარემოება, ი-----ი მუშაობდა

თუ არა ქ-----ში, როგორც ამას თვითონ მოსარჩელე მიუთითებდა, არ დაუდგენია თუ ვინ წარმოადგენდა №----- -- სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემებით არსებულ ტერიტორიაზე დაცული გრაფიკული მონაცემების აღნიშვნით „უცნობ პირს“.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილს, 53-ე მუხლის პირველ და მე-5 ნაწილებს და განმარტავს, რომ წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის პირველი ნაწილს, რომლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული

საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომელსაც დელეგირებული აქვს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ფუნქცია, უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტებში უმეტესწილად არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ფართობი, ადგილმდებარეობა, ნომერი, თარიღი მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების სპეციფიკიდან გამომდინარე, უფრო მეტიც, ხშირ შემთხვევებში შეუძლებელია მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმაზე, რომ აღნიშნული დოკუმენტი არის ნამდვილი, მასში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი ნამდვილად გამოეყო მოსარჩელის მამას ი-----ს. შესაბამისად, მებაღის წიგნაკის ხარვეზიანობა არ შეიძლება მოსარჩელის ბრალეულობით იყოს გამოწვეული. ვინაიდან, სახელმწიფომ კანონით უზრუნველყო მიწის ნაკვეთების მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში კი უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც პირს გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, თუმცა, ვერ ახდენს ის აღრიცხვას საკუთრებაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ასევე უნდა გაითვალისწინოს პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული გ----- მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის ახსნა - განმარტება მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობასა და მიწის ნაკვეთზე სხვა პირთა პრეტენზიის არარსებობასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მხარეთა შორის მტკიცების

ტვირთის განაწილების საპროცესო ვალდებულებაზე და მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ანალოგიური შინაარსის დებულებებია წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლში, რომელიც ადგენს, რომ მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

სააპელაციო სასამართლო მითითებული საპროცესო ნორმების პრინციპებიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ მტკიცების ტვირთს საქმის განხილვის პროცესში ენიჭება არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ - სამართლებრივი მნიშვნელობა, რაც ნიშნავს იმას, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის ან წარმოდგენილი ფაქტების უარყოფელი გარემოებების წარმოუდგენლობის პირობებში გადაწყვეტილებით მიღებული უარყოფითი შედეგი ეკისრება იმ მხარეს, რომელმაც ვერ უზრუნველყო და ვერ გაართვა თავი მტკიცების ტვირთს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილება.

5. პროცესის ხარჯები:

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილება.
3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა