



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება**

საქართველოს სახელით

**4 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი**

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე**

აპელანტები (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ი;

წარმომადგენელი - ი-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - თ-----წ-----ი;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 დეკემბრის 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 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, თ-----წ-----ის სარჩელი

დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ს №-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ----- -- 2-----ის №----- მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმის სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად ახალი აქტის გამოცემა.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. დადგენილია, რომ ქ. რუსთავში რ-----ი №----ში მცხოვრებ ნ----- წ-----ს, სარეზერვო ფონდის მიწებიდან, ს-----ის დასახლებაში გამოეყო მიწის ნაკვეთი №---, ფართობით 900 კვ. მ. მოსარჩელე თ---- წ-----ი არის ნ----- წ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე შვილი, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება სრულად - მასში შემავალი აქტივებით (მოძრავი და უძრავი ნივთები, მოთხოვნის სამკვიდრო ქონებაში შემავალი აქტივებით (მოძრავი და უძრავი ნივთები, ფასიანი ქაღალდები, მოთხოვნის უფლება მიუღებელ პენსიაზე, ნებისმიერ საბანკო ანაბარსა და ნებისმიერ თანხაზე, უფლებებზე, რომელთა განხორციელებაც მამკვიდრებელმა ვერ მოასწრო და სხვა უფლებები, რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ) და პასივებით (მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვადლებულებები მესამე პირთა მიმართ მიღებული სამკვიდროს ფარგლებში).

2.2.2. 2-----ს თ---- წ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულმა პირმა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ში წარადგინა თავისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გადაგზავნის შესახებ თანხმობა, ასევე, მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ერთვოდა №----- სარეგისტრაციო განცხადებას.

2.2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტლებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ის №-----

წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია, ხოლო სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებდა დასახელებულ წერილზე პასუხის მიღებისთანავე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა, შესაბამისად, სარეგისტრაციო განცხადებას დართული და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2-----ის №----- მიმართვით გადაეგზავნა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2.2.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის 2-----ის №----- მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან, მის მიერ წარდგენილი/სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია ვერ იქნა განხილული საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №--- გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ამ უკანასკნელის განცხადება განუხილველად იქნა დატოვებული, დაინტერესებულ პირს დამატებით ეცნობა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელი იყო საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

2.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის 2-----ის №----- მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის განცხადება ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დატოვა განუხილველად, ხოლო მის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რაც უშუალოდ წარმოშობდა

კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

2.2.6. დადგენილია, რომ საქართველოს ეროვნულ არქივში ქალაქ რუსთავის დოკუმენტები, რომლითაც ხდებოდა სარეზერვო ფონდის მიწების განკარგვა (გამოყოფა) დაცული არ არის.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტები, ყურადღება გაამახვილა ასევე კანონის მე-8 მუხლზე და განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ - ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ასევე მიუთითა, რომ 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.

პირველი ინსტანციის 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. სასამართლომ მიუთითა, 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, შეფასება არ მიუცია წარდგენილი სალარო შემოსავლის ქვითრისათვის, არ მიუღია გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე.

სასამართლომ მიიჩნია რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №---- საარქივო ცნობა და №---, №--- მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდის №---- ქვითარი ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების

სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონზე, 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, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონზე და განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში.

სასამართლომ განმარტა, რომ იმ გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელის სახელზე მიწის ნაკვეთი არ ირიცხება ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენია. სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხეს უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, საარქივო ცნობა, გადახდის ქვითრები ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტაციას“, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის მუნიციპალიტეტის ქონების და მიწის მართვის სამსახურის 2-----ის №--- ცნობით, რომელიც იგივე შინაარსისაა რაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საარქივო ცნობა (ტომი I, ს. ფ. 208), რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება, რითაც სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა კანონისა და

ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი და საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფრისის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ს №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ იმ საფუძვლით, რომ №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა თ-----ი წ-----ის მიერ სარეგისტრაციო ობიექტის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის გარემოება, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ასევე ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

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

აპელანტი არ ეთანხმება რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 დეკემბრის გადაწყვეტილების შედეგს, განმარტავს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება.

წარმომადგენელი მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტავს შემდეგს: მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი №----- განცხადებით, თ----- წ-----ამა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ქ. რუსთავი სარეზერვო ფონდის მიწები, ნაკვეთი №---) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 8----- განცხადებაზე თანდართული იყო სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით), ა(ა)იპ - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობა და სამკვიდრო მოწმობა. ა(ა)იპ - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის მიერ გაცემული საარქივო ცნობის თანახმად, ნ----- წ-----ს (მისამართი: შ----- №---) ქ. რუსთავის სარეზერვო ფონდის მიწებიდან, ს-----ის დასახლების ტერიტორიაზე, გამოეყო 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი №---.

წარმომადგენლის განმარტებით, დაინტერესებული პირი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად უთითებს ა(ა)იპ - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის მიერ გაცემულ საარქივო ცნობას (№-----, თარიღი: 04.03.2016წ.), რომლის მიხედვით, ნ----- წ-----ს (მისამართი: შ----- №---) ქ. რუსთავის სარეზერვო ფონდის მიწებიდან, ს-----ის დასახლების ტერიტორიაზე, გამოეყო 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი №---. მისივე განმარტებით, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მოძიების მიზნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2-----ს, 1-----სა და 2-----ს №----- წერილებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნულ არქივსა და ქ. რუსთავის მერიას.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №----- (თარიღი: 0-----) წერილის მიხედვით, 1----- წლების საკომლო წიგნები, გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიწის ზონარგაყრილი წიგნები, სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის მიღება - ჩაბარების აქტები, ასევე, მიწის განაწილების (სარეფორმო), მეზაღობის (მიმაგრების ტალონი) და საგადასახადო სიები ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცული არ იყო. ქ. რუსთავის მერიის №----- (თარიღი: 0----- წ.) წერილის თანახმად, ნ----- წ-----ს (მის.: შ----- №---) ქ. რუსთავის სარეზერვო ფონდის მიწებიდან, ს-----ის დასახლების ტერიტორიაზე, გამოეყო 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი №---.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის 2-----ის №----- წერილის მიხედვით, ქალაქ რუსთავის მერიის ქონებისა და მიწის მართვის სამსახურის მასალები ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა, შესაბამისად, წარმომადგენლის განმარტებით, არქივში დაცული არ იყო ნ----- წ-----ის სახელზე გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის (№---, ფართობი: 900 კვ.მ) შესახებ დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

სააპელაციო საჩივარში მითითებულია, რომ 2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ის №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია, ხოლო სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებდა 2-----ის №----- (2-----) წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

წარმომადგენლის განმარტებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნულ

არქივსა და ქ. რუსთავის მერიას, მაგრამ დამატებითი ინფორმაცია ვერ იქნა მოძიებული. 2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----მა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა, შესაბამისად, სარეგისტრაციო განცხადებას დართული და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია №----- (0-----) მიმართვით გადაეგზავნა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, ხოლო სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებდა №----- (0-----) წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

2-----ს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი/სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია ვერ იქნა განხილული საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია №----- (0-----) მიმართვით გადაეგზავნა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №--- გადაწყვეტილების თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე თ----- წ-----ის განცხადება განუხილველად იქნა დატოვებული, შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს დამატებით ეცნობა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელი იყო საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

აპელანტი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მოპასუხე მხარემ არ შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება, არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები, არ შეამოწმა ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია და შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია თუ რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

აპელანტის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში 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.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის განმარტებით, №----- საარქივო ცნობის მიხედვით ნ----- წ-----ს (მისამართი: შ----- №---) ქ. რუსთავის სარეზერვო ფონდის მიწებიდან, ს-----ის დასახლების ტერიტორიაზე, გამოეყო 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთი №---. თუმცა, არც ცნობას და არც სარეგისტრაციოდ მოძიებულ დოკუმენტაციას არ ერთვის მონაცემი, რომლითაც შესაძლებელია დადგენა, რომ განაწილების სია დამტკიცებულია სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე). ამრიგად, იმისათვის, რომ სადავო დოკუმენტი მიჩნეულ იქნეს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ სრულყოფილ დოკუმენტად, აუცილებელია, რომ არსებობდეს მიწის ნაკვეთის გამოყოფის პერიოდისა და გამცემი ორგანოს შესახებ ინფორმაცია, რაც წარმომადგენლის განმარტებით, არ ფიქსირდება ზემო აღნიშნულ დოკუმენტაციაში.

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 მართვის სამსახურის ქ-----ის მიერ და პალატა მსჯელობს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს სააპელაციო საჩივარზე.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებზე რომლის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს

სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

პალატა განმარტავს, 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. ამავე 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 პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე თ----- წ-----ი არის ნ----- წ-----ის პირველი რიგის მემკვიდრე შვილი, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო მთელი სამკვიდრო ქონება სრულად. 2-----ს თ----- წ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მომართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულმა პირმა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ში წარადგინა თავისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გადაგზავნის შესახებ თანხმობა, ასევე მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ერთვოდა №----- სარეგისტრაციო განცხადებას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის 2-----ის №----- --- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2-----ის №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია, ხოლო სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებდა 2-----ის №----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე,

ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----
-----ის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა, შესაბამისად, სარეგისტრაციო განცხადებას დართული და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია 2-----ის №----- მიმართვით გადაეგზავნა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

საქმის მასალებით პალატას ასევე დადგენილად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----
-----ის 2-----ის №----- მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მის მიერ წარდგენილი/სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია ვერ იქნა განხილული საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, ხოლო ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №--- გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ამ უკანასკნელის განცხადება განუხილველად იქნა დატოვებული, დაინტერესებულ პირს დამატებით ეცნობა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელი იყო საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----
-----ის 2-----ის №----- მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფრისის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ს №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ დაინტერესებული პირის განცხადება ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დატოვა განუხილველად, ხოლო მის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა, რაც უშუალოდ წარმოშობდა კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლო, პალატაც ვერ გაიზიარებს აპელანტის - ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად 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. განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ყურადღება არ გამახვილებულა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუ არა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში, ამასთან არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, შეფასება არ მიუცია წარდგენილი სალარო შემოსავლის ქვითრისათვის, არ მიუღია გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე.

იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებულ პირს არ უდგინდებოდა მართლზომიერ მფლობელობის ან საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება შუამდგომლობით მიემართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, რათა მათ კომპეტენციის ფარგლებში განეხილათ საკითხი. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №--- გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე თ---- წ-----ის განცხადება განუხილველად იქნა დატოვებული.

მოცემულ შემთხვევაში გაურკვეველია, ადმინისტრაციულმა ორგანომ რატომ არ იმსჯელა კომისიის აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე რომელმაც განცხადება განუხილველად დატოვა მხოლოდ იმ საფუძველით, რომ მხარის მიერ წარდგენილი არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №-----საარქივო ცნობა, წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს შეფასება უნდა მიეცა იმ გარემოებისათვის, რომ არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №----- საარქივო ცნობა და №---, №--- მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდის №---- ქვითარი ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე რომლის პირველი პუნქტის „ნ" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის

(სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა - დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებალის 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.

პალატა აქვე 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 მიუთითებს „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: 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.

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამხვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ მუხლში ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართმართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქ-----ის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში.

იმ გარემოების დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელის სახელზე მიწის ნაკვეთი არ ირიცხება ადმინისტრაციულ ორგანოს არც პირველი ინსტანციის და არც საქმის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს არ წარმოუდგენია. პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, საარქივო ცნობა,

გადახდის ქვითრები ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტაციას“, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

დადგენილია და სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ნ----- წ----- ის სახელზე, სარეზერვო ფონდის მიწებიდან, ს-----ის დასახლებაში ირიცხება მიწის ნაკვეთი №---, ფართობით 900 კვ. მ, აღნიშნული დგინება 2-----ის №----- არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის საარქივო ცნობის შინაარსიდან გამომდინარე.

პალატა მხარეთა ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, კერძოდ 21-23-ე მუხლებზე სადაც კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ

განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვკ) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ო----- გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, თუ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია რატომ არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. კერძოდ, ერთობლიობაში არ შეუფასებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის 2-----ის №----- საარქივო ცნობა და №---- ქვითარი. გარდა ამისა მოპასუხეს არ შეუფასებია ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №--- გადაწყვეტილება, რომლითაც მოთხოვნა განუხილველად იქნა დატოვებული იმ საფუძვლით, რომ საარქივო ცნობის არსებობა გამორიცხავს პირის მხრიდან მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება, რითაც დაირღვა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი.

პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლზე რომლითაც აღიარებული კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციის აღიარებული ყველა ადამიანის დაბადებით თავისუფლებისა და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპიდან. კანონის წინაშე თანასწორობა, ერთი მხრივ, საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული კონკრეტული უფლებაა, ხოლო მეორე მხრივ, ფუნდამენტური

სამართლებრივი პრინციპია, რომელიც განსაზღვრავს ძირითადი უფლებებით სარგებლობის ზოგად წესს, უზრუნველყოფს უფლება - თავისუფლებათა განხორციელებას დისკრიმინაციის გარეშე და იცავს ადამიანს უთანასწორო მოპყრობისაგან. კანონის წინაშე თანასწორობის ეს ზოგადი დებულება გულისხმობს სახელმწიფო აპარატის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას, დაუშვებელია ადმინისტრაციული პროცესის მონაწილე პირთა, იქნება ეს ფიზიკური თუ იურიდიული პირი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელი რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას და არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მიღების დაუშვებლობას.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის მერიის მუნიციპალიტეტის ქონების და მიწის მართვის სამსახურის 2-----ის №--- ცნობაზე, რომელიც იგივე შინაარსისაა რაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საარქივო ცნობა, რეგისტრირებულია სხვა პირთა საკუთრების უფლება, რითაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი. განსახილველ შემთხვევაში, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილება.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და ასევე ეთანხმება სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა.

პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის

გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე 185-ე მუხლებს და განმარტავს, რომ 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 გამოცემას 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 მესამე 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის უფრისის მოვალეობის შემსრულებლის 2-----ს №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მხარეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ იმ საფუძველით, რომ №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა თ-----ი წ-----ის მიერ სარეგისტრაციო ობიექტის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის გარემოება. პალატა მიიჩნევს, რომ დასახელებული გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ასევე ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს. კერძოდ: 2-----ის №----- არასამეწარმეო

(არაკომერციული) იურიდიული პირი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალური არქივის საარქივო ცნობა და №---, №--- მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდის №---- ქვითარი ერთობლიობაში რატომ არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამასთან აღნიშნული დოკუმენტაცია არ მიიჩნია რა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამდგენ დოკუმენტად არ დაასაბუთა აღნიშნული, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის შესახებ.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 09 ივლისის №ბს-898-880(კ-12) გადაწყვეტილების შინაარსზე სადაც სასამართლომ, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულების წარუდგენლობა ობიექტური გარემოებებით განპირობებულად მიიჩნია ხელმოუწერელი და ბეჭდით დაუმოწმებელი დოკუმენტაციის არქივში დაუცველობისას.

განსახილველ შემთხვევაში ის საკითხი, რომ ნ----- წ-----ს სარეზერვო ფონდის მიწებიდან ს-----ის დასახლებაში გამოეყო მიწის ნაკვეთი №---, ფართობით 900 კვ.მ. სადაც მითითებული არ არის მიწის ნაკვეთის გამომყოფი ორგანო, გამოყოფის საფუძველი და წელი არ შეიძლება მოსარჩელის პასუხისმგებლობის საგანი გახდეს ვინაიდან, მისი სრული მონაცემების შევსება გადაწყვეტილების გამცემ პირს და არა მოსარჩელეს ევალებოდა. ამდენად, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მხარეთა შორის მტკიცებულების 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 წარმოდგენლობის პირობებში გადაწყვეტილებით მიღებული უარყოფითი შედეგი ეკისრება იმ მხარეს, რომელმაც ვერ უზრუნველყო და ვერ გაართვა თავი მტკიცების ტვირთს.

პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ დაცული არ არის საპროცესო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმები, კერძოდ სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ წარმოდგენილია დაუსაბუთებელი საპელაციო საჩივარი, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულებები, ან დამაჯერებელი ინფორმაცია, რაც სასამართლოს მისცემდა სააპელაციო საჩივრის ავტორის მხრიდან მითითებული გარემოებების შეფასების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

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 2018 წლის 17 დეკემბრის 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 მართვის სამსახურის ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 დეკემბრის 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