



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

17 იანვარი, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი**

**სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი**

**აპელანტი (მოსარჩელე) - ქ-----ი**

**წარმომადგენელი - გ-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) –** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო  
და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული  
ოფისი

**წარმომადგენელი- თ-----**

**დავის საგანი -** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი  
აქტების ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება –** ახალციხის რაიონული სასამართლოს  
2018 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**  
**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 ოქტომბრის  
გადაწყვეტილებით ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

სასამართლომ მიუთითა, რომ სამკვიდრო მოწმობის თანახმად ქ-----  
მა მიიღო ა-----ის სამკვიდრო ქონება (ტ.1. სფ.69-71).

2018 წლის 03 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა ქ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ბორჯომი დაბა ბ-----ი (ლაგერის მიმდებარე ტერიტორია, ზონა: ბორჯომი, სექტორი: დაბა ბ-----ი (ტ.1. ს.ფ.13).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 17 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ვინაიდან ა-----ის სახელზე შემოსავლების სამსახურის მომართვის თანახმად N 2----- 2004 წელს ირიცხება 1600 კვ.მ (სარეგისტრაციოდ გამოიყენება ბოლო წლის მონაცემები) N8----- განაცხადით კი სარეგისტრაციო მოთხოვნას წარმოადგენს 6500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, ასევე 6----- საკადასტრო კოდზე სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულია 1520კვმ. მიწის ნაკვეთი; N6----- საკადასტრო კოდზე კი 450 კვმ. სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების ფართების ჯამი აღემატება მამკვიდრებლის ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართს, ამიტომ 30 დღის ვადაში დასაზუსტებელია მოთხოვნა, ან უნდა წარადგინოს თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარებით კომისიაში გადასაგზავნად (იხ. ს.ფ.14).

2018 წლის 03 აგვისტოს, ქ-----ის წარმომადგენელის ა-----ის მიერ N8----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (ტ.1. ს.ფ. 18-20).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 20 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია/ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ (ტ.1. ს.ფ. 15).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით ქ-----ის მიერ მოთხოვნილია ბორჯომში, დაბა ბ-----ში (ლაგერის მიმდებარე ტერიტორია) მდებარე 6500 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (დამოწმებული ნოტარიუს ნუგზარ თვალმიხელაშვილის მიერ 06.11.2017 წელს) N1----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ქ-----ი (პირადი ნომერი 1-----) არის ა-----ის მემკვიდრე. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით დგინდება, რომ ხაშურის რეგიონულ არქივში დაცული

ბორჯომის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, 1995 წლის 21 ივნისის N1-- გადაწყვეტილებაზე და 1998 წლის 16 დეკემბრის N1-- დადგენილებაზე თანდართული დაბა ბ-----ის მიწის სარეფორმო სიებში ა-----ი (თვაური) არ ფიქსირდებოდა. ბორჯომის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, დაბა ბ-----ს 2000 -2004, 2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა-----ი (თვაური) არ ფიქსირდებოდა. ხოლო, დაბა ბ-----ი 1992 - 2007 წლების საკომლო წიგნები და 1998-1999,2005,2007 წლების მიწის გადასახადების გადამხდელთა სიები ხაშურის რეგიონულ არქივში არ ინახება. სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- (06.02.2018) წერილით ირკვევა, რომ ბოლო მონაცემებით 2004 წლის მდგომარეობით ა-----ს ბორჯომის რაიონის დაბა ბ-----ში ერიცხებოდა 1600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის N0----- (კანცელარიაში რეგისტრაციის ნომერია 3----- თარიღი 04.06.2018) წერილის თანახმად, ბორჯომის მუნიციპალიტეტში არ ინახება საკომლო წიგნები და მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიები. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ბორჯომში, დაბა ბ-----ში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია 450 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 64/.10.05.318ა). უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ა-----ი. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ბორჯომში, დაბა ბ-----ში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია 1500 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 6-----). უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ა-----ი. ამდენად, დგინდება, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი უძრავი ნივთის ფართობი აღემატება სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- (06.02.2018) წერილით გათვალისწინებულ ფართობს (ტ.1. ს.ფ. 21-25).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილებით N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რადგან საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია სსიპ შემოსავლების სამსახურის N 2----- (06,02,2018) წერილის საფუძველზე, აღსანიშნავია რომ დოკუმენტი არ შეიცავს ა-----ის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, შესაბამისად, ვერ ხერხდება გადასახადის გადამხდელი პირის იდენტიფიკაცია. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ N2----- (06,02,2018) წერილში მითითებული პირი წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მამკვიდრებელს ა-----ს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ დოკუმენტით გათვალისწინებული ფართი (1600 კვ.მ) ამოწურულია. შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილველი უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის N 8----- (17.07.2018) გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლითაც დაინტერესებულ პირს დაევალა მოთხოვნის

დაზუსტება ან სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ განცხადების წარდგენა კანონიერია და მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს (ტ.1. ს.ფ. 21-25).

საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ, 2018 წლის 26 თებერვალს, გაცემული N6----- საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ ხაშურის რეგიონალურ არქივში დაცული ბორჯომის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ 1995 წლის 21 ივნისის N1-- გადაწყვეტილებაზე და 1998 წლის 16 დეკემბრის N1-- დადგენილებაზე თანდართული დაბა ბ-----ის მიწის სარეფორმო სიებში ა-----ი (თვაური) არ ფიქსირდება. დაბა ბ-----ის 2000 -2004, 2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა-----ი (თვაური) არ ფიქსირდება. დაბა ბ-----ის 1992 -2007 წლების საკომლო წიგნები და 1998 -1999, 2005, 2007 წლების მიწის გადასახადების გადამხდელთა სიები ხაშურის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ ინახება (ტ.1.ს.ფ. 132).

შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 06 თებერვალს გაცემული N2----- ცნობით დადგენილია, რომ თ-----ს აწერია 2000წ. 0.93ჰ. 2001 -2002 წლებში 0.18 ჰ. 2003 წ. 0.83 ჰ., ხოლო 2004წ. 1600კვ.მ (ტ.1.ს.ფ. 133).

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ამ 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.

ამავე კანონის მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-41 მუხლის პირველი ნაწილის 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.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48

დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, 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 ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. - სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ქ-----მა მიიღო ა-----ის სამკვიდრო ქონება. - 2018 წლის 03 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო განცხადებით მიმართა ქ-----მა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავი ნივთის მისამართი: ბორჯომი დაბა ბ-----ი (ლაგერის მიმდებარე ტერიტორია) (ზონა; ბორჯომი, სექტორი; დაბა ბ-----ი). - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 17 ივლისის N 8----- გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ვინაიდან ა-----ის სახელზე შემოსავლების სამსახურის მომართვით N 2----- 2004 წელს ირიცხება 1600 კვ.მ (სარეგისტრაციოდ გამოიყენება, ბოლო წლის მონაცემები) 8----- განაცხადით კი სარეგისტრაციო მოთხოვნას წარმოადგენს 6500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, ასევე 6----- საკადასტრო კოდზე სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულია 1520კვმ. მიწის ნაკვეთი; 6----- საკადასტრო კოდზე კი 450 კვმ. სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის

ნაკვეთების ფართების ჯამი აღემატება მამკვიდრებლის ა-----ის სახელზე რეგისტრირებულ ფართს, ამიტომ 30 დღის ვადაში დასაზუსტებელია მოთხოვნა, ან უნდა წარადგინოს თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარებით კომისიაში გადასაგზავნად. - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 20 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია/ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 აგვისტოს N3----- გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით ქ-----ის მიერ მოთხოვნილია ბორჯომში, დაბა ბ-----ში (ლაგერის მიმდებარე ტერიტორია) მდებარე 6500 კვ. მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. N1----- (დამოწმებული ნოტარიუს ნუგზარ თვალმიხელაშვილის მიერ 06.11.2017 წელს)სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ქ-----ი (პირადი ნომერი 1-----) არის ა-----ის მემკვიდრე. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით დგინდება, რომ ხაშურის რეგიონულ არქივში დაცული ბორჯომის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, 1995 წლის 21 ივნისის N1-- გადაწყვეტილებაზე და 1998 წლის 16 დეკემბრის N1-- დადგენილებაზე თანდართული დაბა ბ-----ის მიწის სარეფორმო სიებში ა-----ი (თუაური) არ ფიქსირდებოდა. ბორჯომის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ, დაბა ბ-----ს 2000-2004, 2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა-----ი (თუაური) არ ფიქსირდებოდა. ხოლო, დაბა ბ-----ი 1992-2007 წლების საკომლო წიგნები და 1998-1999, 2005, 2007 წლების მიწის გადასახადების გადამხდელთა სიები ხაშურის რეგიონულ არქივში არ ინახება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- (06.02.2018) წერილით ირკვევა, რომ ბოლო მონაცემებით 2004 წლის მდგომარეობით ა-----ს ბორჯომის რაიონის დაბა ბ-----ში ერიცხებოდა 1600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის N0----- (კანცელარიაში რეგისტრაციის ნომერია 3----- თარიღი - 04.06.2018) წერილის თანახმად, ბორჯომის მუნიციპალიტეტში არ ინახება საკომლო წიგნები და მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიები. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ბორჯომში, დაბა ბ-----ში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია 450 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 6-----). უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ა-----ი.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ბორჯომში, დაბა ბ-----ში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია 1500 კვ.მ

ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 6-----).უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ა-----ი. ამდენად, დგინდება, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი უძრავი ნივთის ფართობი აღემატება სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- (06.02.2018) წერილით გათვალისწინებულ ფართობს. - საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2018 წლის 26 თებერვალს გაცემული საარქივო ცნობით N6----- დადგენილია, რომ ხაშურის რეგიონალურ არქივში დაცული ბორჯომის რაიონის გამგეობის დოკუმენტებში, კერძოდ 1995 წლის 21 ივნისის N1-- გადაწყვეტილებაზე და 1998 წლის 16 დეკემბრის N1-- დადგენილებაზე თანდართული დაბა ბ-----ის მიწის სარეფორმო სიებში ა-----ი(თვაური) არ ფიქსირდება. - დაბა ბ-----ს 2000-2004, 2006 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში ა-----ი (თვაური) არ ფიქსირდება. ხოლო, დაბა ბ-----ი 1992-2007 წლების საკომლო წიგნები და 1998-1999, 2005, 2007 წლების მიწის გადასახადების გადამხდელთა სიები ხაშურის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ ინახება. - შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 06 თებერვალს გაცემული N2----- ცნობით დადგენილია, რომ თ-----ს აწერია 2000წ. 0.93ჰ. 2001-2002 წლებში 0.18 ჰ. 2003 წ. 0.83 ჰ. , ხოლო 2004წ. 1600კვმ.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით დადგენილია, რომ გარდა იმისა, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- (06,02,2018) დოკუმენტი არ შეიცავს ა-----ის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, შესაბამისად, ვერ ხერხდება გადასახადის გადამხდელი პირის იდენტიფიკაცია. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ N2----- (06,02,2018) წერილში მითითებული პირი წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მამკვიდრებლის ა-----ს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ დოკუმენტით გათვალისწინებული ფართი (1600 კვ.მ) ამოწურულია. შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულია საგადასახადო სიაში ასახული ბოლო 2004 წლის მონაცემი, სადაც საერთო ფართი მითითებულია 1600კვმ.

აღნიშნულ მსჯელობას სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე, რომლის მოსაზრებით დღეისათვის მოქმედი მთავრობის დადგენილების თანახმად მართლზომიერების დამდგენი ერთ-ერთი დოკუმენტია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული საგადასახადო სია, რომლის მიმართ აღარ არის მოთხოვნა, რომ ეს სია უნდა იყოს სარეგისტრაციო პერიოდისათვის მოქმედი და ბოლო, ე. ი. კანონმდებელმა დაუშვა არათუ ბოლო 2004 წლის სიის გამოყენება, არამედ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული ნებისმიერი პერიოდის სიის გამოყენება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემული დავის სწორი გადაწყვეტისათვის უნდა განიმარტოს, თუ რომელი პერიოდის

საგადასახადო სიას მიიჩნევს კანონმდებელი მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტად საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს „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) .

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია დგებოდა ყოველწლიურად მიწის გადასახადის ადმინისტრირების მიზნით. აღნიშნული სიების შედგენის დროისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის თანახმად მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, აღნიშნულ სიებში აისახებოდა პირის მიერ კანონიერ (მართლზომიერ) მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია (მიწის კატეგორია, ფართობი). საგულისხმოა, რომ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზთა გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო), რაც ბუნებრივია აისახებოდა ყოველ მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში. ამდენად, ბუნებრივია, რომ ბოლოს შედგენილი სია ასახავს იმ მომენტისათვის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად სწორედ ბოლო საგადასახადო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსამარტი ნორმა განხილულ უნდა იქნეს სხვა ნორმებთან ერთობლიობაში, სისტემურად, არსებული სამართლებრივი რეალობის გათვალისწინებით. ამდენად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ საფუძველს მოკლებულია მსჯელობა მასზე, რომ ვინაიდან კანონში არ არის პირდაპირი მითითება, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სია წარმოადგენს მართლზომიერების დამადასტურებელ დოკუმენტს საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, დასაშვებია ნებისმიერ წელს შედგენილი სიით ხელმძღვანელობა, თუნდაც მომდევნო წლებში აღნიშნულ სიაში არსებითი ხასიათის ცვლილებები იყოს შეტანილი. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, მსჯელობა არ შეესაბამება კანონის მიზანს და ეწინააღმდეგება კანონმდებლის ნებას, რადგან აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის ერთ-ერთი სავალდებულო წინაპირობაა პირის მიწის გადასახადის გადამხდელთა მოქმედ სიაში დაფიქსირება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის მეცხრე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მეშვიდე მუხლის მეხუთე ნაწილის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 18-ე მუხლის სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დანართი №1) მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან.

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

სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

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 კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად კი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს

ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

განსახილველ შემთხვევაში 2018 წლის 03 აგვისტოს ქ-----ის წარმომადგენლის ა-----ის მიერ N8----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის წესით გასაჩივრებულ იქნა მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილებით N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რადგან საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია სსიპ შემოსავლების სამსახურის N 2----- (06,02,2018) წერილის საფუძველზე, აღსანიშნავია რომ დოკუმენტი არ შეიცავს ა-----ის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, შესაბამისად, ვერ ხერხდება გადასახადის გადამხდელი პირის იდენტიფიკაცია. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ N2----- (06,02,2018) წერილში მითითებული პირი წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მამკვიდრებლის ა-----ს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ დოკუმენტით გათვალისწინებული ფართი (1600 კვ.მ) ამოწურულია. შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებებში გაკეთებულ შეფასება და მიიჩნია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი და მოძიებული დოკუმენტები არ წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ იმ სამართლებრივ აქტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს სარეგისტრაციო ობიექტებზე (ბორჯომის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში ლაგერის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 6500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე) საკუთრების უფლებას. არსებული დოკუმენტებით დასტურდება მხოლოდ 1600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. ამასთან დადგენილია, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ბორჯომში, დაბა ბ-----ში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია 450 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 6-----) და ბორჯომში, დაბა ბ-----ში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია 1500 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 6-----), უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ა-----ი,

რაც ფაქტობრივად აღემატება ბოლო საგადასახადო სიაში მითითებულ 1600კვმ. მიწის ფართს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობა ან მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებითი დარღვევა. 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, რაც სასამართლოს აზრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას სახეზეა და მისი გაუქმების საფუძველია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლომ გასაჩივრებული აქტები მიიჩნია კანონის შესაბამისად გამოცემულად და ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილა.

### **სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

აპელანტის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოში წარდგენილი იყო ყველა მტკიცებულება, რაც საკმარისი იყო მოსარჩელის ყველა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიღო სრულიად უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“-ის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ), ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება

თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნებიდან ამონაწერი, მებალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების შესაბამისად, 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 და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

აპელანტის განმარტებით, აღნიშნული დადგენილების შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის წარდგენილ იქნა 2000-2003 წლების საგადასახადო სია, სადაც დაფიქსირებულია, რომ ქ-----ის მამკვიდრებელს ასინეთ თუაურს ეკუთვნის 0.93 ჰა და 0.83 ჰა ფართობის სათიბი მიწის ნაკვეთი, მაგრამ სარეგისტრაციო სამსახურმა და შემდეგ სასამართლომ ჩათვალა, რომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა საგადასახადო სიაში ასახული ბოლო მონაცემი ანუ 2004 წლის მონაცემი. აპელანტის მითითებით, აღნიშნული მსჯელობა არასწორია, რადგან მთავრობის დადგენილებაში არსად არ არის მითითებული, რომ საგადასახადო სია აუცილებლად ბოლო მონაცემით ანუ 2004 წლის მდგომარეობით უნდა იყოს.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლომ განმარტა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია დგებოდა ყოველწლიურად მიწის გადასახადის ადმინისტრირების მიზნით, აღნიშნული სიების შედგენის დროისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის თანახმად მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად აღნიშნულ სიებში აისახებოდა პირის მიერ კანონიერ (მართლზომიერ) მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია (მიწის კატეგორია, ფართობი). საგულისხმოა, რომ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზების გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო)რაც ბუნებრივია აისახებოდა მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში, ამდენად ბუნებრივია, რომ ბოლოს შედგენილი სია ასახავს იმ მომენტისათვის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად სწორედ ბოლო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებს პირის მართლზომიერ

მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა არასწორია, რადგან ყველასათვის კარგად არის ცნობილი, რომ რეალური განაწილების სია წალბებული აქვს პროკურატურას და მიუწოდმელია, იმ სიაში ა-----ს მიკუთვნებული აქვს 0.90 ჰა ფართობის მიწა, რაც შეეხება 2000-2003 წლების საგადასახადო სიას იგი არის ნამდვილი. სასამართლოსათვის კარგად არის ცნობილი ის გარემოება, რომ დღეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი და საჯარო რეესტრის შესახებ ძალაში შევიდა 1998 წელს და მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობა ან მის სარგებლობაზე უარის თქმა შესაძლებელი იყო მხოლოდ აღნიშნული კანონების მოთხოვნათა შესაბამისად, ასე, რომ საგადასახადო სიებს შორის ცდომილება გამოწვეულია არა აღნიშნული გარემოების გამო არამედ მაშინდელი უფლებამოსილი პირების დაუდევრობისა და უყურადღებობის გამო რის გამოც მოსარცელე არ უნდა დაზარალდეს.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, საჯარო რეესტრისა და სასამართლოს მხრიდან დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნები, რომლის მიხედვითაც საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირთა მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტის მოსაზრებით არსებობს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

### **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 სასამართლოს მიაჩნია, 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 პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 03 ივლისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს წარედგინა ქ-----ის წარმომადგენლის განცხადება, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 6500 კვ.მ. უძრავ ნივთზე მდებარე, ბორჯომი დაბა ბ-----ი (ლაგერის მიმდებარე ტერიტორია) უფლების რეგისტრაციის შესახებ. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო განაცხადისათვის დართულ იქნა პირადი განცხადება, მინდობილობა, სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- (06.02.2018) წერილი და სარეგისტრაციო ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები.

2018 წლის 09 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----3 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაუზუსტებელი სარეგისტრაციო მონაცემებით რეგისტრირებული იყო ბორჯომის მუნიციპალიტეტის დაბა ბ-----ში მდებარე უძრავი ნივთები (საკადასტრო კოდები ნ----- და ნ-----), რომელთა მესაკუთრედ ფიქსირდებოდა ა-----ი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დასაზუსტებელი იყო წარმომადგენდა თუ არა ნ----- და ნ-----

საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები ქ-----ის მამკვიდრებლის ა-----ის საკუთრებას და შეესაბამებოდა თუ არა რომელიმე მათგანი N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ უძრავ ნივთს. დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- წერილის თანახმად, ა-----ს 2004 წლის მონაცემებით ერიცხებოდა 1600 კვ.მ. მიწა, სარეგისტრაციო განაცხადით კი მოთხოვნილ იქნა 6500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2018 წლის 11 ივლისს დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარდგენილ იქნა განცხადება, რომლის თანახმად, ნ----- და ნ----- სარეგისტრაციო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა ქ-----ის მამკვიდრებლის ა-----ის საკუთრებას, ხოლო მიმდინარე სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილი უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ცალკე არსებულ უძრავ ნივთს და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაცია უნდა განხორციელებულიყო სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- წერილში მითითებული 2000-2003 წლების მონაცემების საფუძველზე, რომლის თანახმადაც ა-----ს ერიცხებოდა 0.83 ჰა მიწის ნაკვეთი.

2018 წლის 17 ივლისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- წერილის თანახმად, ა-----ს ერიცხებოდა 1600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ნ----- სარეგისტრაციო კოდით რეგისტრირებული იყო 450 კვ.მ. უძრავი ნივთი, ხოლო ნ----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული იყო 1520 კვ.მ. უძრავი ნივთი, სარეგისტრაციო განაცხადით კი მოთხოვნილ იქნა 6500 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი აღემატებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებულ ფართობს. შესაბამისად 30 დღის ვადაში დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა ან წარსადგენი იყო განცხადება დოკუმენტის აღიარების კომისიაში გადაგზავნასთან დაკავშირებით.

2018 წლის 03 აგვისტოს, ქ-----ის წარმომადგენელის ა-----ის მიერ N8----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის წესით გასაჩივრებულ იქნა მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილებით N3----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოსა და

ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებას მასზედ, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 06 თებერვლის N2----- წერილი არ შეიცავს ა-----ის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, შესაბამისად, ამ დოკუმენტით ვერ მოხერხდება გადასახადის გადამხდელი პირის იდენტიფიკაცია. **იმ შემთხვევაში თუ N2----- (06,02,2018) წერილში მითითებული პირი** წარმოადგენს დაინტერესებული პირის **მამკვიდრებელს ა-----ს**, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ დოკუმენტით გათვალისწინებული ფართი (1600 კვ.მ) ამოწურულია, ვინაიდან 6----- და 6----- საკადასტრო კოდებზე მდებარე უძრავ ნივთებზე უკვე რეგისტრირებულია ა-----ის საკუთების უფლება, რომელიც აღემატება 1600 კვ.მ.-ს შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტი ვერ იქნება მიჩნეული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად.

რაც შეეხება საკითხს, თუ რომელი პერიოდის საგადასახადო სია უნდა იქნას გამოყენებული სარეგისტრაციო დოკუმენტად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიღებისა და ამოქმედების შემდეგ, 1998 წლიდან გადასახადის გადამხდელთა რეგისტრაციისა და გადასახადის თანხის განსაზღვრის მიზნით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ადგილობრივი ორგანოებს ყოველი საანგარიშო წლისათვის საგადასახადო ორგანოებისათვის უნდა წარედგინათ გადამხდელთა სიები მიწის ფართობისა და გადასახადის განაკვეთის ჩვენებით.

ამავდროულად, „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტით, განსაზღვრულ იქნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისას წარსადგენ სავალდებულო დოკუმენტთა ნუსხა. აღნიშნული პუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის მიზნით მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის, ან „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N 48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სიის (მიწის გამოყოფის გეგმასთან ერთად) არარსებობისას, რეგისტრატორს სარეგისტრაციოდ უნდა გამოეყენებინა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლდა მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამდენად, 1999 წლიდან საგადასახადო სია წარმოადგენდა იმ სახის დოკუმენტს, რომელიც მხარეს

ანიჭებდა შესაძლებლობას კანონმდებლობის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოთ მითითებულ ნორმაში ასახული დანაწესი, უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია განხორციელებულიყო რეგისტრაციის დროს მოქმედი საგადასახადო სიის შესაბამისად, განპირობებული იყო იმ გარემოებით, რომ საგადასახადო სიის განახლება ყოველწლიურად მიმდინარეობდა. პირის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შესაძლოა შეცვლილიყო (შემცირებულიყო) სხვადასხვა მიზეზის გამო (მაგალითად, მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის დათმობის ან მის სარგებლობაზე უარის თქმის გამო), რაც ბუნებრივია აისახებოდა ყოველ მომდევნო წელს შედგენილ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში.

**ბოლოს შედგენილი სია კი ასახავდა იმ მომენტისათვის რეალურად არსებულ მონაცემებს და შესაბამისად, სწორედ ბოლო საგადასახადო სიაში დაფიქსირებული მონაცემები ადასტურებდა პირის მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობს. შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს სარეგისტრაციოდ უნდა გამოეყენებინა უახლესი, ბოლო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია.**

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საგადასახადო სიასთან მიმართებით ჩანაწერს „სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია“, ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესიც“ (ძალადაკარგულია 2016 წლის 31 ივლისიდან საქართველოს პრეზიდენტის 08/04/2016 N 191 ბრძანებულებით). 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებს განეკუთვნებოდა: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), 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 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი

**საგადასახადო სია**, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 73 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული ჩანაწერი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ 2007 წლისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა მოქმედი საგადასახადო სიები და რამოდენიმე საგადასახადო სიის არსებობის შემთხვევაში, უძრავი ქონების რეგისტრაციის დროს, სწორედ მოქმედს უნდა მინიჭებოდა უპირატესობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ შემოსავლების სამსახურის N2----- (06.02.2018) წერილის თანახმად, ა-----ს ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურაინში ერიცხებოდა 2000 წლის საგადასახადო სიის შესაბამისად 0.93 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, 2001-2002 წლების მდგომარეობით - 0.18 ჰა, 2003 წლის მდგომარეობით - 0,83 ჰა, ხოლო 2004 წლის მდგომარეობით 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამასთან, ა-----ის სახელზე 2001 წელს, რეგისტრაციის დროს მოქმედი საგადასახადო სიის შესაბამისად, საკადასტრო კოდზე N6----- რეგისტრირებულ იქნა 450 კვ.მ. უძრავი ნივთი, ხოლო საკადასტრო კოდზე N6----- - 1520 კვ.მ. უძრავი ნივთი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული რეგისტრაციები სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელდა რეგისტრაციის დროს მოქმედი საგადასახადო სიის შესაბამისად, რაც თანხვედრაში იყო იმ დროისათვის მოქმედ კანონმდებლობასთან.

რაც შეეხება აპელანტის განმარტებას, თითქოს დღეისათვის მოქმედი კანონი

მარეგისტრირებელ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას, რომ ნებისმიერი პერიოდის საგადასახადო სია გამოიყენოს სარეგისტრაციოდ, ვინაიდან კანონში აღარ არის პირდაპირი მითითება „სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი“ საგადასახადო სიის უპირატესობის შესახებ, პალატა ვერ გაიზიარებს და განმარტავს, რომ მართალია, ადრინდელი რეგულაციებისაგან განსხვავებით აღნიშნულის იმპერატიული დანაწესი დღეისათვის მოქმედი საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესში“ აღარ არის, თუმცა რეგისტრაციის განხორციელების პრინციპი დღეის მდგომარეობითაც უცვლელადაა შენარჩუნებული.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტად საგადასახადო სიის წარმოდგენის შემთხვევაში, უძრავ ქონებაზე უფლების დადგენა ხორციელდება ყველაზე უახლესი, ბოლო საგადასახადო სიის შესაბამისად, რაც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს“. აღნიშნულ წესში ჩანაწერის - „სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი“ ამოღება განაპირობებულია 2016 წლის მდგომარეობით მოქმედი საგადასახადო სიების არარსებობით, ვინაიდან ამგვარი სიების წარმოება საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელების გამო, უკვე მრავალი წელია შეწყვეტილია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული 2018 წლის 17 ივლისის N 8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2018 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილება N3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ კანონშესაბამისია. პირველი ინსტანციის სასამართლომ კანონის შესაბამისად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც არ არსებობს ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

### **პროცესის ხარჯები**

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

## სარეზოლუციო ნაწილი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე მუხლებით და

### დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება **დარჩეს უცვლელად;**
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს **საკასაციო საჩივრით** საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე  
გელა ბადრიაშვილი**