



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 ა-----ი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _ 1.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

2.ნ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე _ ე-----

დავის საგანი _ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მოთხოვნა: ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ე-----ს სარჩელის უარყოფა.

1.2. აპელანტს ნ-----ის მოთხოვნა: ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ხელახალი განხილვისთვის საქმის განსჯადი სასამართლოსთვის გადაცემა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 05 იანვარს ე-----ს წარმომადგენელმა მ-----მ სარჩელით მიმართა ო-----ს რაიონული სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ნ-----ის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2009 წლის 28 ს-----ის N88----- გადაწყვეტილება ზედდების ნაწილში.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნ-----ის N8----- გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების შესახებ.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნ-----ის N8----- გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების შესახებ.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2017 წლის 15 ს-----რს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (N8----- და N 8-----) და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ო-----ს რაიონის სოფელ ნატანებში „შ-----ი“ მდებარე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდებით 2-...-1-- და 2-...-1-- უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელის განმ-----ებით აღნიშნული უძრავი ნივთი წარმოდგენს ე-----ს მეუღლის - ნ-----ის დედის - ა-----ს საკუთრებას და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ამ უკანასკნელის საკუთრებად, 2002 წლის 12 ა-----იდან.

მოსარჩელის განმ-----ებით ნ-----მ 1996 წლის 1-----ს, სანოტარო წესით დამოწმებული ანდერძით, მთელი თავისი ქონება ნოკოლაი, ივან და რომან მ-----ებს უანდერძა. 2007 წლის 19 ს-----რს გარდაიცვალა ნ----- (ა-----) მ-----. ნ----- მ-----მა სამკვიდროს მისაღებად, დედის გარდაცვალებიდან 6 თვის ვადაში - 2008 წლის 17 მ-----ს, განცხადებით მიმართა ო-----ს სანოტარო ბიუროს. 2008 წლის 25 მ-----ს ნ----- მ-----ის სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, რაც იმავე დღეს წარადგინა საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2008 წლის 01 ა-----ს საჯარო რეესტრმა N8----- განცხადებაზე მიიღო გადაწყვეტილება, რითაც უარი თქვა სარეგისტრაციო წარმოებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას. ს/ნ 2-...-1-- და 2-...-1-- მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია ვ----- მ----- 2008 წლის მ-----იდან საარქივო ცნობის საფუძველზე. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა სასამართლო წესით. ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 1- ა-----ის გადაწყვეტილებით ყადაღა-აკრძალვა დაედო ვ----- მ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს 2-60 მ² მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობებთან ერთად და 1411 მ² მიწის ნაკვეთს ს/ნ 2-...-1-- და ს/ნ 2-...-1-- ზემოაღნიშნული სარჩელის საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები უფლების ვ---

----- მ-----ზე რეგისტრაციის თაობაზე. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აღსრულებულია. აღდგენილია ა-----ს უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 2002 წლის 12 ა-----იდან ს/კ 2-...-1- - და ს/კ 2-...-1-ზე, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

ამდენად მოსარჩელის განმარტებით გარდაცვლილი ა-----ს უფლებაზე რეგისტრაცია რეესტრმა უნდა განახორციელოს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე გარდაცვლილის საანდერძო განკარგულების შესაბამისად.

მოსარჩელის განმ-----ებით ასევე უშედეგოდ დასრულდა ვ----- მ-----ს საჩივრები ნ----- მ-----ზე ო-----ს სანოტარო ბიუროს მიერ 2008 წლის 25 მ-----ს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის ბათილად ცნობაზე, რაც 2014 წალმდე გაგრძელდა.

ანდერძით მემკვიდრე, 1941 წლის ლ-----ს რაიონის სოფელ ღრმაღელეში დაბადებული საქართველოს მოქალაქე ნ----- მ-----ი გარდაცვლილია 2010 წლის 20 ს-----რს. მან ვერ მოასწრო მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ნივთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში თავის სახელზე, რადგან დავა უძრავ ქონებაზე სასამართლოში არ იყო დასრულებული, მას ჩაენაცვლა მემკვიდრე ე-----საბოლოოდ დავა 2014 წელს დასრულდა ე-----ს სასარგებლოდ. ე-----ს უფლების რეგისტრაციისათვის დამაბრკოლებელი გარემოება აღარ არსებობდა.

მოსარჩელის განმარტებით 2017 წლის 15 ს-----რს წარდგენილ განცხადებაზე საჯარო რეესტრმა მოითხოვა დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა, რაც მოსარჩელე მხარის მიერ შესრულებული იქნა, ამის შემდეგ მოსარჩელე მხარეს გადაეცა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაფიქსირებული იყო ზედდება ა----- (ნ-----) მ-----ს სახელზე 2002 წლიდან რეგისტრირებულ ს/კ 2-...-1- - 1411 მ² მიწის ნაკვეთზე, კერძოდ, ზედდებაა დასრულებულ მონაცემებთან ს/კ 2-...-47.-2 ასევე ზედდებაა სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ მონაცემებთან ს/კ 2-...-07.152 ნაკვეთი ფართობი 1411 მ². დასრულებულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება მიღებულია 2009 წლის 28 ს-----რს (ს/კ 2-...-47.-2) ნ----- აკ-----ის სახელზე, მაშინ, როცა ეს ნივთი საჯარო რეესტრის მიერ 2002 წ. გაცემული ამონაწერით ნ-----ს საკუთრებად იყო რეგისტრირებული და კერძო საკუთრება იყო. 2008 წლის 25 მ-----იდან რეესტრმა ეს უძრავი ნივთი არქივის ცნობით დაარეგისტრირა ვ----- მასლიევას საკუთრებად, ამავე ნივთზე სასამართლოს 2008 წლის 1- ა-----ის გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა ყადაღა - აკრძალვა. ამავე უძრავ ნივთზე სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები უფლების ვ----- მ-----ზე რეგისტრაციის თაობაზე და 2012 წელს აღდგა ნ-----ს საკუთრების უფლება. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან გაცემული 2012 და 2014 წლებში ა-----ს სახელზე.

მოსარჩელის განმარტებით სამკვიდრო მოწმობა, რომელიც დამოწმებულია

ნოტარიუსის მიერ ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მემკვიდრედ აღიარებულია ნ----- მ-----ი. ამდენად საჯარო რეესტრმა სხვისი საკუთრება ისე დაურეგისტრირა ნ-----ს, რომ არ უწარმოებია სარეგისტრაციო წარმოება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის, ზოგადი ადმინისტრაციული და სამოქალაქო კოდექსით და საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესების შესაბამისად.

მოსარჩელის განმარტებით ნ-----ზე საჯარო რეესტრის მიერ 2009 წლის 28 ს-----რს მიღებული გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით. სააგენტომ უარი თქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის დანაწესით, რომლის მიხედვით საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, ვიდრე კანონით დადგენილი წესით ბათილად არ იქნება აღიარებული. სწორედ ბათილად ცნობას მოითხოვდნენ ადმინისტრაციულ ორგანოსგან მის მიერ 2009 წლის 28 ს-----რს მიღებული გადაწყვეტილების, რადგან მაშინაც ვ----- მ-----ს უფლებაზეც მოქმედებდა მე-5 მუხლის დანაწესი და 2008 წლის 1- ა-----ის სასამართლოს გადაწყვეტილება ყადაღა- აკრძალვის თაობაზე. რეესტრი სასამართლო დავებში იყო მოპასუხე მხარე და მისთვის კარგად იყო ცნობილი, რომ 2009 წელს სასამართლო დავის საგანი იყო მითითებული უძრავი ნივთი და მისი განკარგვა აკრძალული ჰქონდა რეესტრს. ამ გადაწყვეტილებით რეესტრმა უარი თქვა თავისი დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაზე, რადგან რეესტრი არის მარეგისტრირებელი ორგანო და სასამართლო ამ უფლებამოსილებაში ვერ შეიჭრება. 2017 წლის 15 ს-----ის განცხადებაზე რეესტრმა მიიღო ორი გადაწყვეტილება, ერთი გადაწყვეტილებით უარი თქვა თავის ფუნქციების განხორციელებაზე, რადგან ზედდების აღმოსაფხვრელად რეესტრმა სასამართლოში არ უნდა გაუშვას მხარეები, იგი უფლებამოსილია ბათილად ცნოს მის მიერ გაცემული აქტი და უკან გამოითხოვოს გაცემული აქტი, ხოლო მეორე გადაწყვეტილებით, რომელიც რეესტრმა მიიღო იმავე განცხადებაზე არის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8-----09 (1-----) კონსტიტუციური კანონის მიღებამდე უვადოდ, რადგან მიიჩნია, რომ ე----- არის რუსი ეროვნების, რომელსაც ეკრძალება საკუთრების უფლების მოპოვება საქართველოში, როაც მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია უკანონოდ. აქ საუბარი არ არის საკუთრების უფლების მოპოვებაზე. ეს უფლება ნ----- მ-----ს მოპოვებული აქვს 1941 წლიდან საქართველოში ცხოვრებით, რომელმაც შექმნა ის ქონება, რომელიც მემკვიდრეობით მიიღო დედისაგან და 2007 წლის 19 ს-----იდან მისი მესაკუთრე.

მოპასუხეება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის და ნ----- —ის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნიეს და განმ-----ეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნ-----ის N8-----
--- გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნ-----ის N8-----
--- გადაწყვეტილება წარმოების შეჩერების შესახებ
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 დ-----ის N5-----
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის
თქმის შესახებ.

დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელემ 2017 წლის 15 ს-----რს რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონალურ ოფისს. მხარეს უარი ეთქვა რეგისტრაციის განხორციელებაზე, ვინაიდან იყო გადაფარვა და არასწორი განმ-----ება მოქალაქეობის საკითხთან დაკავშირებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ამავე მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულსამართლებრივი 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.

სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით.“ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „კანონით მემკვიდრეობა გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე - მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი.“

სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ: ა) კანონით მემკვიდრეობის დროს - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის, და აგრეთვე მამკვიდრებლის შვილები, რომლებიც მისი გარდაცვალების შემდეგ ცოცხალი დაიბადებინ; ბ) ანდერძით მემკვიდრეობისას - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის, აგრეთვე ისინი, რომლებიც ჩაისახნენ მის სიცოცხლეში და დაიბადნენ მისი გარდაცვალების შემდეგ, მიუხედავად იმისა, მისი შვილები არიან ისინი თუ არა, ასევე იურიდიული პირები.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ კანონი არ აწესებს შეზღუდვას

მოქალაქეობის მიხედვით მემკვიდრეობის მიღებაზე. მემკვიდრე რომელიც მიიღებს ქონებას ითვლება ქონების მესაკუთრედ.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.“ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.“

ამდენად სასამართლომ მიუთითა, რომ უნდა დადგინდეს წარმოდგენს თუ არა განმცხადებელი მემკვიდრეს, აქვს თუ არა მას მემკვიდრეობა მიღებული და როდის, რის საფუძველზეც უნდა მოხდეს არსებითად მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის შეფასება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა, ასევე ნ-----მა.

აპელანტის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ი ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის, საკუთრების უფლება აქვთ: უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. ამავე კანონის 22-ე მუხლის მე-3³ ქვეპუნქტის თანახმად, „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერებულია ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება.

აპელანტის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ კი საერთოდ არ გამოიყენა

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ და ამავე კანონის 22-ე მუხლის მე-3³ ქვეპუნქტი და აქედან გამომდინარე არასწორად განმარტა, როგორც „საჯარო რეეტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები, ასევე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლი. აღნიშნული კი სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

აპელანტის განმარტებით ასევე, უსაფუძვლოა სასამართლოს დავალება, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინოს წარმოადგენს, თუ არა მოსარჩელე მემკვიდრეს.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

ზემოაღნიშნული ნორმა საკასაციო სასამართლოს მიერ არაერთგზის განიმარტა. კერძოდ, უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (საქმე Nბს-351-336 -(კ-09) მიეთითა შემდეგი: „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 აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა“.

წინამდებარე შემთხვევაში კი საქმეში დაცულია ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობა №2-1-- და ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 დ-----ის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც ირკვევა, რომ ნ----- მ-----მა, როგორც ა----- მ-----ის კანონისმიერმა მემკვიდრემ მიიღო სამკვიდრო ქონება, ხოლო ნ----- მ-----ის უფლებამონაცვლეა ე-----.

ამდენად, სასამართლოს შეეძლო თავად შეეფასებინა აღნიშნული

დოკუმენტები. ასეთ პირობებში კი უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, დაუშვებელია საქმის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით უკან ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაბრუნება.

ამასთან, აპელანტის განმარტებით სასამართლომ ბათილად ცნო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება.

მართალია, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N1-95-1-51(კ-10), 25.02.201-წ. Nბს-598-591 (კ-15)), თუმცა, არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება“ (სუსგ 02.11.2017, Nბს-231-227(კ-15)).

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ „სასკ-ის 2.5 მუხლი ადგენს სზაკ-ით განსაზღვრული წესით ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ადმინისტრაციული საჩივრის ერთჯერადად წარდგენის შემთხვევაში სარჩელის აღძვრის შესაძლებლობას, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ საგამონაკლისო დანაწესი მოქმედებს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება, სააგენტო განიხილავს რეგისტრაციის უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებებზე ადმინისტრაციულ საჩივრებს. სზაკ-ის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში.

ამრიგად, პირველ რიგში ყურადღებას ვამახვილებთ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომელშიც ცალსახადაა მითითებული, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. მხოლოდ ამ ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარეც კი სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით.

სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება თავად გადასინჯოს მის მიერვე

გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, თუმცა ეს არ აკისრებს მას ვალდებულებას, განიხილოს აქტის კანონიერება. უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, თავად უზენაესმა სასამართლომაც მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პრიმა მუხლი თავისი არსით დისკრეციული ხასიათისაა, ის სააგენტოს ანიჭებს არა ვალდებულებას, არამედ დისკრეციულ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს უფლებამოსილებას, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება – კანონით დადგენილ ფარგლებში და მხოლოდ იმ მიზნისთვის, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. შესაბამისად, სააგენტოს გააჩნია დისკრეციული უფლებამოსილება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ის უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს თუ არა თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხს“. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ ო-----ს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას, ამდენად არსებობს მისი გაუქმების საფუძვლები. ამდენად აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ე-----ს სარჩელის სრულად უარყოფას.

აპელანტ ნ-----ის განმარტებით, საქმის განხილვა მოხდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, მოსარჩელის მიერ სარჩელი წარდგენილ იქნა ო-----ს რაიონული სასამართლოში, მაშინ როდესაც საქართველოს კანონმდებლობით - სარჩელი უნდა წარედგინოს იმ სასამართლოს, რომელიც უფლებამოსილია განიხილოს და გადაწყვიტოს აღნიშნული საქმე. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სსსკ-ის მე-15-ე მუხლის (საერთო განსჯადობა) პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს სარჩელი წარედგინება მოპასუხის საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, ხოლო სარჩელი იურიდიული პირის მიმართ სასამართლოს წარედგინება იურიდიული პირის ადგილსამყოფელის მიხედვით. ამ საპროცესო ნორმით განსაზღვრულია სარჩელის ტერიტორიული განსჯადობა და პირდაპირაა განსაზღვრული, რომ სარჩელი იმ უფლებამოსილ სასამართლოს წარედგინება რომლის იურისდიქციაც ვრცელდება მოპასუხის ადგილსამყოფელის მიხედვით. კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ხოლო სარჩელში მოპასუხეთ დასახელებულნი არიან 1) ნ-----ის ფაქტობრივი საცხოვრებელი ადგილი არის - თბილისი, ნ-----ის პ-----, მე-2 მ-----ი, მე-2

კვარტალი, კორპუსი N10, ბინა N1- და 2) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომლის იურიდიული მისამართია, ქ. თბილისი, სანაპიროს ქ. №2.

მიუხედავად მისი (ნ.კ-----ის) მიერ დაყენებული შუამდგომლობისა, საქმე განსახილველად განსჯადობით გადაცემოდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოსამართლემ ადგილზე თათბირით გამოიტანა განჩინება, რომლითაც უარი ეთქვა კანონიერი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

გარდა ზემოაღნიშნულისა აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი შეფასებისას მოსამართლეს მითითებული აქვს მხოლოდ სამართლებრივი ნორმები, თუმცა არ აქვს განსაზღვრული და დასაბუთებული ამ ნორმათა ფაქტობრივი შემადგენლობა. გადაწყვეტილების სამართლებრივმა შეფასებამ უნდა დააყენოს სამართლებრივ-იურიდიული შედეგი, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ფაქტიურად შეუძლებელია, რადგანაც ბუნდოვანი და გაუგებარია კონკრეტულად რა ნაწილში არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა, ამ გარემოებამ კი, შესაძლოა კვლავ წარმოშვას სამართლებრივი დავა მხარეებს შორის იმავე მოტივაციით.

აპელანტის განმარტებით გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. გადაწყვეტილებაში არ არის დაფიქსირებული მოპასუხეების პოზიცია დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებში მითითებული არ არის მოპასუხეთა მიერ სასამართლოსათვის წარდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. კონკრეტულად კი ის გარემოება, რომ სარჩელი მის - ნ-----ის ნაწილში წარდგენილი იყო იმ სამართლებრივი აქტის გარეშე, რომლის ბათილობასაც მოითხოვა მოსარჩელე. ასევე არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება თუ რა ნაწილში და რა მოცულობის ფართობზე ფიქსირდებოდა გადაფარვა.

ამასთან, სასამართლომ საერთოდ არ განმარტა ის სამართლებრივი ნორმები, რომლებიც გამოყენებული იქნა გადაწყვეტილების მიღებისას.

ამდენად ითხოვს გადაწყვეტილების გაუქმებას და საქმის განსჯადი სასამართლოსთვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცნადებულ მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს

ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის ”თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის ”ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის

„ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

საქმეში დაცული მასალით დადგენილია, რომ 2017 წლის 15 ს-----რს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის გურიის რეგიონული ოფისის №8----- და №8----- განცხადებებით მიმართა ე-----ს წარმომადგენელმა მ-----მ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ო-----ს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ნატანებში მდებარე უძრავ ნივთზე, ს/კ. 2-.-.-.1--., საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

№8----- განცხადებას დაურთო დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სანოტარო წესით დამოწმებული ანდერძისმიერი სამკვიდრო მოწმობა №2-1--, სუბსიდირების პროექტი და თანხმობები დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის შესახებ და მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუს დანიშვნის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნ-----ის №8----- და 2017 წლის 10 ნ-----ის №8----- გადაწყვეტილებებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე, სარეგისტრაციო წარმოებები შეჩერდა უვადოდ იმ დასაბუთებით, რომ დაინტერესებული პირი ე----- ე-----ის ასული მ----- - (დაბ. 01.10.1---წ. პასპორტი 0-----) უცხოელია ან საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირია ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირია.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება აქვთ: უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. ზემოაღნიშნულ კანონში

ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს კანონის (დოკუმენტის ნომერი: 1049-III; გამოქვეყნების თარიღი: 22.06.2017) თანახმად, საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე შეჩერდა ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედება. კანონში შესული ცვლილების შესაბამისად, „საქართველოს კონსტიტუციაში ცვლილების შეტანის შესახებ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის ამოქმედებამდე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვება შეეზღუდათ: უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირსა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს...

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. **ამავე მუხლის "ი" ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.**

სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

თავის მხრივ, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ

პირობებში.

საქმეში დაცული მასალით, კერძოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, რომელიც მომზადებულია 21.03.2008 წელს ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა- ო-----, კოდი - 2-, სექტორი - ნ-----, კოდი 01, კვარტალი N4-, ნაკვეთის N1--, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით - 2-60 კვ.მ. სასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტის საფუძველზე გადაეცა მ----- ა-----ს ოჯახს (ს.ფ. 38). ასევე ა-----ს ოჯახს გადაეცა N2--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ოზურგეთში, კოდი - 2-, სექტორი - ნ-----, კოდი 01, კვარტალი N4-, N1-- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით - 1410 კვ.მ (ს.ფ. 39).

2008 წლის 15 მ-----ის N2-1-- სამკვიდრო მოწმობით (ანდერძი) ირკვევა, რომ ნ----- მ-----ი არის აწ. გარდაცვლილი დედის, მამკვიდრებლის - ნ----- მ-----ს ანდერძისმიერი მემკვიდრე, რომელიც ფლობს და განაგებს სამკვიდრო ქონებას. მან როგორც ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც არის მამკვიდრებლის კუთვნილი ო-----ს რაიონის სოფელ ნატანებში („შ-----ში“) მდებარე მიწის ნაკვეთის 1/3 ნაწილი. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია - სარეგისტრაციო ზონა- ო-----, კოდი N2-, სექტორი- ნ-----, კოდი 01, კვარტალი N4-, ნაკვეთის N1-- და N1--, დაზუსტებული ფართობი 2-60 კვ.მ. და 1410 კვ.მ.; ნაკვეთების ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, უფლება-საკუთრება... (ს.ფ. 32);

ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 დ-----ის N3/49-10 გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ **ნ-----ის უფლებამონაცვლა ე-----** ... (ს.ფ. 81-86)

2012 წლის 25 ივნისის ამონაწერებით საჯარო რეესტიდან ირკვევა, რომ ო-----, სოფელ ნატანებში (შ-----ი) მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების: - ს/კ. 2-...-1-- (დაზუსტებული ფართობით 2-00 კვ.მ., სხვა ფართი - სართულიანობა -2, განაშენიანების ფართი 141.75 კვ.მ., საერთო ფართი 177.44 კვ.მ., ოთახების რაოდენობა 4, საცხოვრებელი ფართი 70.3 კვ.მ., დამხმარე ფართი 107.14 კვ.მ., საზაფხულო ფართი 94 კვ.მ) და ს/კ. 2-...-1-- (დაზუსტებული ფართობი 1411 კვ.მ.) მესაკუთრეა ა-----ს. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია - 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის N2--- მიღება-ჩაბარების აქტი; 2) ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 დ-----ის N3/49-10 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 40-41; 4--43);

2014 წლის 29 ოქტომბრის N1----- სამკვიდრო მოწმობით კი ირკვევა, რომ ე----- - ე-----ის ასული მ----- ნამდვილად არის აწ.გარდაცვლილი ნ----- კარპის ძე მ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე - მეუღლე, თანახმად 08.04.2011 წლის N1-1034 სამკვიდრო მოწმობისა, ხოლო ნ----- კარპის ძე მ-----ი ნამდვილად არის

აწ.გარდაცვლილი ნ----- მ-----ს ანდერძისმიერი მემკვიდრე - შვილი, თანახმად 25.03.2008 წლის N2-1-- სამკვიდრო მოწმობისა. ნ----- კარპის ძე მ-----ს ნ----- მ-----ს სამკვიდრო ქონების, ო-----ს რაიონის სოფელ ნატანებში (შ-----ში) მდებარე მიწის ნაკვეთის 1/3 ნაწილი მიღებული აქვს N2-1-- სამკვიდრო მოწმობით. დამატებითი სამკვიდრო მოწმობით მიღებულ ქონებას წარმოადგენს ა) უძრავი ქონება, მდებარე ო-----, სოფელი ნ----- (შ-----ი), სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 1411 კვ.მ. 1/6 ნაწილი, ს/კ. 2-.-.-.1-- ... ბ) ო-----, სოფელი ნ----- (შ-----ი), სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი 2-60 კვ.მ. 1/6 ნაწილი, ს/კ. 2-.-.-.1-- ... გ) უძრავი ქონება, მდებარე ო-----, სოფელი ნ----- (შ-----ი), საცხოვრებელი სახლის საერთო ფართი 177.44 კვ.მ. 1/2 ნაწილი, ს/კ. 2-.-.-.1-- ... (ს.ფ. 34-37).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად - გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით. ამავ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი კანონით მემკვიდრეობა გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე - მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი.

ზემოაღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ: ა) კანონით მემკვიდრეობის დროს - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის, და აგრეთვე მამკვიდრებლის შვილები, რომლებიც მისი გარდაცვალების შემდეგ ცოცხალი დაიბადებიან;

ბ) ანდერძით მემკვიდრეობისას - პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის, აგრეთვე ისინი, რომლებიც ჩაისახნენ მის სიცოცხლეში და დაიბადნენ მისი გარდაცვალების შემდეგ, მიუხედავად იმისა, მისი შვილები არიან ისინი თუ არა, ასევე იურიდიული პირები

პალატა განმარტებს, რომ კანონი არ აწესებს შეზღუდვას მოქალაქეობის მიხედვით მემკვიდრეობის მიღებაზე. მემკვიდრე რომელიც მიიღებს ქონებას ითვლება ქონების მესაკუთრედ.

ამდენად საქმეში დაცული მასალით დადგენილია, რომ ე-----ს, როგორც ნ-----ის უფლებამონაცვლეს მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება. ამდენად რეესტრს შეჩერების საფუძლად გადაწყვეტილებაში არ უნდა ემსჯელა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოება არის – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. იმავე კოდექსის 72-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონი არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენებას, ადმინისტრაციული ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამზადებს მ-----ივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით ანდა, კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა სადაო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

რაც შეეხება ე-----ს სასარჩელო მოთხოვას - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2009 წლის 28 ს-----ის N88----- გადაწყვეტილების ზედდების ნაწილში ბათილად ცნობის შესახებ, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმ-----ებით, ნ-----ის მიწის ნაკვეთზე ზედდება არ ფიქსირდებოდა, რადგან აღიარების კომისიამ ნ-----ს უარი უთხრა 1504 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე, რომელიც ზედდებაში მოდიოდა ე-----ს (ნ----- მ-----ს) 1411 კვ.მ. ნაკვეთზე, შესაბამისად ნ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ამდენად ზედდების ნაწილში დავის საგანი არ არსებობს (იხ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომის ოქმი). შესაბამისად ამ ნაწილში

არ ითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

ნ-----ის სააპელაციო პრეტენზიასთან დაკავშირებით, რომელიც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის განსჯადობის წესების დარღვევით განხილვას, სააპელაციო სასამართლო განმ-----ავს, რომ თუ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის III თავით (განსჯადობა) გათვალისწინებული განსჯადობის წესები. აღნიშნულ თავში შემავალი მე-15 მუხლის (საერთო განსჯადობა) პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს სარჩელი წარედგინება მოპასუხის საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით. ხსენებული მუხლი მოიცავს ტერიტორიული განსჯადობის განმსაზღვრელ საპროცესო ნორმას და პირდაპირ მიუთითებს, რომ სარჩელი იურიდიული პირის მიმართ წარედგინება სასამართლოს მისი ადგილსამყოფლის მიხედვით. ამდენად, აღნიშნული მუხლი საერთო განსჯადობას განსაზღვრავს და ერთნაირად ვრცელდება ნებისმიერ დავაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამავე კოდექსით განსხვავებული წესია დადგენილი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი საკუთრების უფლების, ქონების უფლებრივი დატვირთვის ან ასეთი დატვირთვისაგან განთავისუფლების შესახებ, აგრეთვე ქონების გაყოფასთან, განაწილებასა და ფლობასთან დაკავშირებული სარჩელი, თუ დავა ეხება უძრავ ნივთზე, მათ შორის, მიწის ნაკვეთზე უფლებას, შეიძლება შეტანილ იქნეს სასამართლოში ნივთების ადგილსამყოფლის მიხედვით.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2009 წლის 28 ს-----ის N8820092966759 გადაწყვეტილების (ზედდების ნაწილში), 2017 წლის 10 ნ-----ის N8----- და 2017 წლის 10 ნ-----ის N8----- გადაწყვეტილებების (წარმოების შეჩერების შესახებ) ბათილად ცნობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „რაიონული (საქალაქო), თბილისისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოების შექმნის, მათი სამოქმედო ტერიტორიისა და მოსამართლეთა რაოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს 2007 წლის 9 აგვისტოს №1/150-2007 გადაწყვეტილებით განისაზღვრა რაიონული (საქალაქო) სასამართლოების, თბილისისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოების სამოქმედო ტერიტორიები, აღნიშნულ სასამართლოებსა და სასამართლო კოლეგიებში (პალატებში) მოსამართლეთა რაოდენობა. ამავე გადაწყვეტილების 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ო-----ს რაიონული სასამართლოს სამოქმედო ტერიტორია განსაზღვრულია თვითმმართველი ქალაქის – ო-----ს, ო-----ს, ლ-----სა და ჩ-----ის მუნიციპალიტეტების ადმინისტრაციული საზღვრებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნით სადავოა ო-----

-----ს რაიონის სოფელ ნატანებში „შ-----ი“ მდებარე უძრავ ნივთებზე საკადასტრო კოდეზით 2-...-1- და 2-...-1- უფლების რეგისტრაცია. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ აღძრულ სარჩელებზე - საკუთრების უფლების, ქონების უფლებრივი დატვირთვის ან ასეთი დატვირთვისაგან განთავისუფლების შესახებ, აგრეთვე ქონების გაყოფასთან, განაწილებასა და ფლობასთან დაკავშირებული სარჩელი, თუ დავა ეხება უძრავ ნივთებზე, მათ შორის, მიწის ნაკვეთზე უფლებას გამოყენებული უნდა იქნეს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-18 მუხლით გათვალისწინებული ნივთობრივი განსჯადობის წესები.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2017 წლის 17 ოქტომბრის №ბს-219-217(გ-17) საქმეზე მნიშვნელოვანი განმ-----ება გააკეთა, რომ „ საქმის განხილვის წესი ვრცელდება, მხოლოდ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მის სისტემაში შემავალი რეგიონული ოფისებისა და ფილიალების მიმართ აღძრულ სარჩელებზე. რამდენადაც, ერთიანმა ცენტრალიზებულმა სისტემამ, შედეგად არ უნდა გამოიწვიოს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმღები ადმინისტრაციული ორგანოს ადგილსამყოფლის მიხედვით განსაზღვრულ სასამართლოში დავების კონცენტრაცია. აღნიშნულით განხორციელდება ერთგვაროვან საქმეთა თბილისის საქალაქო სასამართლოში თავმოყრა და რაიონული სასამართლოებისათვის ნორმატიული აქტით გათვალისწინებული ფუნქციის შემცირება, რითაც დაირღვევა სასამართლოებს შორის დატვირთვის თანაბარი განაწილების პრინციპი, რომლის დარღვევა გამოიწვევს ეფექტური მართლმსაჯულების განხორციელებისათვის ხელის შეშლას. სასამართლოებს შორის განსჯადობის საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ხელს უწყობს მართლმსაჯულების ადგილზე ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფას, პროცესის ეკონომიურობასა და ოპერატიულობას, ადმინისტრაციული კატეგორიის საქმეთა ნაკადის დივერსიფიცირებულ მართვას, სასამართლოებს შორის დატვირთვის თანაბარ განაწილებას”.

ამდენად პალატის აზრით აპელანტის აპელირება განსჯადობაზე დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონული სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმ-----ების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ნ-----ის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი

ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარი არ უბრუნდებათ სააპელაციო საჩივრებზე უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და ნ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ო-----ს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი