



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

18 აპრილი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული
რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონალური ოფისი
წარმომადგენელი - ლ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - თ-----ი
წარმომადგენელი - ზ-----

მესამე პირები - ზ-----ი, ი-----ე, ა-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აპელანტის მოთხოვნა - გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27
სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით,
თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა
ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის

№----- გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №----- გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 25 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის შესახებ, ზედდების (გადაფარვის) ნაწილში, ხოლო მოსარჩელის მოთხოვნა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის №----- და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ ამ ეტაპზე არ დაკმაყოფილდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები

გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 15 ივლისის ოქმი №8, გადაწყვეტილება №-----ს 1973 წელს უნებართვოდ აშენებული ბინა მინისტრთა საბჭოს 1983 წლის 23 დეკემბრის №--- დადგენილების მეორე პუნქტის შესაბამისად ჩაეთვალა კანონიერად, ერთდროულად ნება დაერთო ბინის დანგრევის შემდეგ ახალი მშენებლობის დაწყების. დაევალა ტექ.აღრიცხვის ბიუროს უნებართვოდ აშენებული 34,4 კვ.მ მიწის ფართობი და 535 მიწის ფართობი გაეტარებინა უფლებრივ რეგისტრაციაში. დაევალა არქიტექტურული დაგეგმარების განყოფილებას 135კვ. მეტრი საერთო ფართის მშენებლობის პროექტის გაცემა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მშენებარე ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე 537 კვ. მ, მდებარე ქ. გორი, გ----- წარდგენილ იქნა საკადასტრო გეგმა. მიწის ნაკვეთის დანიშნულება იყო არასასოფლო-სამეურნეო, საკადასტრო კოდი 6-----

2008 წლის 29 დეკემბერს, ილია ლომსაძემ შეიძინა ზაურ ქისიევისაგან უძრავი ნივთი 537 კვ. მ, მდებარე ქ. გორი, გ-----, საკადასტრო კოდი 6-----, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა.

2017 წლის 6 ოქტომბერს ი-----ისაგან ა-----მა შეიძინა უძრავი ნივთი 537 კვ.მ, მდებარე ქ. გორი, გ-----, საკადასტრო კოდი 6-----, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა.

თ-----მა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, ქ. გორში, ფ----- მდებარე უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მიუთითეს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა სავალდებულო წესით მედიაციისათვის მიმართვის შესახებ, ასევე კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზის წარდგენის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 3 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით თ-----ს განემარტა, რომ ითხოვდა კანონმდებლობით განსაზღვრულ აუცილებელ დოკუმენტაციას განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადასაწყვეტად. ასევე განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებით განახლდა №----- სარეგისტრაციო წარმოება. შენობის განაშენიანების ფართზე, რადგან მის მიერ შესყიდული იყო მხოლოდ შენობა-ნაგებობა,რაც დასტურდებოდა საკუთრების დამდასტურებელი მოწმობით და მიღება-ჩაბარების აქტით №7. ეცნობა, რომ ქონება ტექნიურში აღრიცხულია 2002 წელს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით შეწყდა №----- სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა აღმოფხვრილი შეჩერების საფუძველი.

თ-----ის წარმომადგენელმა 2018 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ითხოვა 2017 წლის 3 დეკემბრის №----- და 2018 წლის 4 იანვრის №----- გადაწყვეტილებების გაუქმება. ასევე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება და 2008 წლის 25 დეკემბრის №----- -, 2009 წლის 06 იანვრის №----- და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა, 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის კუთხით და მათი გაუქმება საკადასტრო მონაცემების და არა საკუთრების უფლების. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ 2009 წლის 06 იანვრის №----- და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება და არ არსებობდა მათი გაუქმების საფუძველი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თ-----ის წარმომადგენლის საჩივარი და დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული

რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს №-----
----- ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო
წარმოების განახლება და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ
ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №-----
გადაწყვეტილებით განახლდა №----- სარეგისტრაციო წარმოება. საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 თებერვლის №-----24
გადაწყვეტილებით მოთხოვეს მოთხოვნის დაზუსტება, კერძოდ, შენობის ქვეშ
არსებული მიწის აზომვითი ნახაზის ელ.ვერსია, ასევე შენობის გარეშე
არსებულ მიწის ნაკვეთზე ცალკე აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-
დახასიათების მიხედვით გორი, ფ------(რკინიგზის დასახლება)
მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: გაურკვეველი, ფაქტიური ფართობი 7555.0000
შენიშვნაში აღნიშნულია, რომ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში და
მიღება-ჩაბარების აქტში მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებული არ არის,
ფიქსირდება მხოლოდ №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა. ლიტერი : ა სართული:
2, საერთო ფართი - 1403.20 კვ.მ, ლიტერი: ბ სამხარეულო, სართული: 1. საერთო
ფართი - 140.80 კვ.მ, ლიტერი: გ, საქვაბე, სართული: 1, საერთო ფართი - 35.80კვ.მ,
მესაკუთრედ მითითებულია თ-----ი, სააღრიცხვო მასალა 17/11/2002.
წარდგენილია და ინახება საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----,
08/06/2001, საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო,
ხელშეკრულება, 03/09/1998, მიღება ჩაბარების აქტი, 29/05/2001.

საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ქ. გორისა და
გორის რაიონის გამგეობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 2007
წლის 29 დეკემბერს გაიცა №1969 ცნობა-დახასიათება, საჯარო რეესტრში
წარსადგენად, რომ გორი, ფ-----, მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღი,
რეგისტრირებულია თეიმურაზ ხარებაშვილზე. ინვენტარიზაციის
თარიღი 2002, გაშენების ფართი ძირითადი შენობის ქვეშ 909, ღირებულება
7955, სასარგებლო ფართი 1579,8.

თ-----ს მიწის შესყიდვისათვის გადახდილი აქვს თანხა

დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სახელმწიფო პროექტის
ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული
რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის
შესახებ საქართველოს კანონის მე-4-ე მუხლის თანახმად, საქართველოს
იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო

სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. ამ კანონის მიზანი მისი მე-2-ე მუხლის თანახმად არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა, ხოლო მე-3-ე მუხლი განსაზღვრავს მართხლომიერი მფლობელობის და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს და გარემოებებს. ლ) მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი – მუნიციპალიტეტის მერი ან საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა.ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი მერიის თანამდებობის პირი ან მოხელე; მ) საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ნ) მიწის მართხლომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე

უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; ე) მიწის ნაკვეთი – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე; რ) მყარი სასაზღვრო მიჯნა – ღობე ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობა, რომლითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის დადგენა;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ თ-----ს საკუთრებაში გადაეცა №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის გაძარცვული შენობა მდებარე ქ.გორი, რკინიგზის დასახლება, რომლის საფუძველი იყო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 18.02.98 წლის №----- ბრძანება, ხელშეკრულება 105 და მიღება-ჩაბარების აქტი №-- 29/05/2001. (საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №----- გაცემული 2001 წლის 8 ივნისს). 2002 წლის 29 დეკემბერს საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ქ. გორისა და გორის რაიონის გამგეობების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ ქ. გორი, ფ-----, მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღი დარეგისტრირდა მოსარჩელის სახელზე. მოსარჩელის მიერ ასევე წარმოდგენილია მიწის გამოსყიდვის ქვითრები. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათების მიხედვით გორი, ფ----- (რკინიგზის დასახლება) მიწის ნაკვეთის ფაქტიურ ფართობად მითითებულია 7555.0000, მაშინ როდესაც გაშენების ფართი ძირითადი შენობის ქვეშ აღრიცხულია 909, ხოლო დამხმარე ფართთან ერთად სასარგებლო ფართი 1579,8კვ.მ. ამ ფაქტობრივი მონაცემების თანახმად, საბავშვო-ბაღის შენობა, მოსარჩელეს გადაეცა დანარჩენ მიწის ნაკვეთთან ერთად და მიეცა მისი

გამოსყიდვის უფლება. იმ დროს მოქმედი ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა კერძო საკუთრებად გამოცხადდა და ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მათ სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭათ, დადგინდა უფლების მინიჭების წესი, რომლითაც განისაზღვრა მიწის გამოსყიდვის საზღაური. საქმეში წარმოდგენილი გადახდის ქვითრებით დასტურდება, რომ თ-----ს ეს საზღაური გადახდილი აქვს 1998-2000 წლებში და ამის შემდეგ აღრიცხა უძრავი ქონება მის სახელზე საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრო ქ.გორისა და გორის რაიონის გამგეობების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში. აქედან გამომდინარე, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში თ-----ის სახელზე აღრიცხულია 7555კვ.მ მიწის ნაკვეთი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, შემდეგი გარემოებების გამო: სახელმწიფომ 1997 წელს მიღებულ სამოქალაქო კოდექსში უძრავი ქონების მონაცემთა ერთიან ბაზაში - საჯარო რეესტრში თავმოყრა გაითვალისწინა. დარგის ადმინისტრირების მიზნით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი შეიქმნა, მიუხედავად ამისა, ტექბიუროები, რომლებიც თვითმმართველობის დაქვემდებარებაში იყო, განაგრძობდა არსებობას და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებების რეგისტრაციას. შესაბამისად, სახეზე იყო ფუნქციათა დუბლირება, ანუ ერთი და იმავე ფუნქციას რეალურად სხვადასხვა უწყება ასრულებდა ისე, რომ მათ შორის არ არსებობდა კოორდინაცია. იმავდროულად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლი მიუთითებდა საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროების მიერ განხორციელებაზე. შესაბამისად საკუთრების უფლების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში განხორციელებული ქ. გორი, ფ-----, მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღის რეგისტრაცია თ-----ის სახელზე მიჩნეულ უნდა იქნეს ძალაში მყოფ მონაცემად.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თ-----ის წარმომადგენელმა 2018 წლის 15 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ითხოვა 2017 წლის 3 დეკემბრის №-----და 2018 წლის 4 იანვრის №----- გადაწყვეტილებების გაუქმება. ასევე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება და 2008 წლის 25 დეკემბრის №-----, 2009 წლის 06 იანვრის №----- და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა, 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის კუთხით და მათი გაუქმება საკადასტრო მონაცემების და არა საკუთრების

უფლების. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და მიუთითა, რომ 2009 წლის 06 იანვრის №----- და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება და არ არსებობდა მათი გაუქმების საფუძველი. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ქ.გორი, ფ----- მდებარე უძრავი ქონების შენობის და შენობის მიმდებარე მიწის ნაკვეთის, რომელიც შემოსაზღვრულია მყარი სასაზღვრო მიჯნით და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და მიუთითეს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლოს განმარტებით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი უპირველეს ყოვლისა ეს არის უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდებარეობის საკადასტრო მათ შორის კონფიგურაციის მონაცემების ამსახველი ნახაზი და იგი უნდა შეესაბამებოდეს მის გეოგრაფიული ობიექტის ფაქტობრივ მდებარეობას. 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მშენებარე ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე 537 კვ.მ, მდებარე ქ.გორი, გაბაშვილის ქ.№86. წარდგენილი იქნა საკადასტრო გეგმა. იმ დროს, როდესაც №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი უძრავი ნივთი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით არის გამოყოფილი 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთთან, ამ უკანასკნელის რეგისტრაციისას წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი უნდა შემოწმებულიყო საჯარო რეესტრში მის არქივში დაცულ მონაცემებთან და მის რეალურ ფაქტობრივ მდებარეობასთან. ამასთან გასათვალისწინებელია მესამე პირების განმარტება იმის თაობაზე, რომ მათ უძრავი ქონება შეიძინეს სწორედ იმ ფაქტობრივი მონაცემებით და მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრულ ფარგლებში, რაც აქვს რეალურად უძრავ ნივთს 6----- საკადასტრო კოდით. ამგვარი შემოწმება განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და ამის გამო დაფიქსირდა ზედდება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტა, რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12)

განჩინება). იმავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს; იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363(კ-12) განჩინება).

მითითებული ნორმის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2008 წლის 25 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლების დარეგისტრირებისას უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან, დაედგინა მის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 25 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა არც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და არც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ინსტრუქციის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, რის შედეგადაც თ-----მა, ფორმალურად, დაკარგა ქონების ნაწილზე საკუთრების უფლება, ეს კი დაუშვებელია და ზედდების, გადაფარვის ნაწილში ამ აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ 2009 წლის 06 იანვრის №----- და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ ამ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით უნდა შეფასდეს სასამართლო განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები: 2008 წლის 25 დეკემბერს ზ-----ის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი 6----- 2008, წლის 29 დეკემბერს ი-----ემ შეიძინა ნასყიდობის

ხელშეკრულებით, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 06 იანვრის №----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა, ხოლო 2017 წლის 6 ოქტომბერს ი-----ისაგან ა-----მა შეიძინა ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ისინი არიან კეთილსინდისიერი შემძენები და მათ მიმართ სასარჩელო მოთხოვნა უნდა შეფასდეს სწორედ ამ საკითხის გათვალისწინებით. დადგენილია, რომ მათ უძრავი ქონება შეიძინეს საჯარო რეესტრში უკვე წარდგენილი და რეგისტრირებული მონაცემების, მათ შორის საკადასტრო აგეგმვით ნახაზის საფუძველზე. 2008 წლის 25 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით საკუთრების შეძენის ორივე შემთხვევაში საჩივარი არ შესულა ადმინისტრაციულ ორგანოში და მათთვის არ იყო ცნობილი რაიმე უზუსტობის თაობაზე რეესტრში არსებულ ჩანაწერებში. აქედან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ისინი ითვლებიან კეთილსინდისიერ შემძენებად. რეესტრის უტყუარობის ფიქციას და შესაბამისად, ნივთზე უფლების შეძენას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერება, რაც არ გამოვლენილა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სწორედ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო

რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოჰყვა, სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს ზედდების ნაწილში და შესაბამისად, მხოლოდ ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მითითებით, 2017 წლის 22 სექტემბერს, თ-----მა №-----
--- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს) და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ქალაქ გორში, ან. ფ-----ში მდებარე 7607.91 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, თ-----ის სახელზე გაცემულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის თანახმად, მას გადაეცა მხოლოდ №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა-ნაგებობა. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული არ არის ინფორმაცია აღნიშნული შენობა-ნაგებობის ფართობთან დაკავშირებით.

ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მონაცემების თანახმად, 7555 კვ.მ მიწის ნაკვეთი თ-----ის სახელზე აღრიცხულია 2002 წელს, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა აღრიცხულია 1994 წლის შემდეგ, რეგისტრაციას ექვემდებარება №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობი, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე (საბავშვო ბაგა-ბაღი №6) გაცემულია საკუთრების მოწმობა №-----, შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

№----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და ნ-----
--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ქალაქ გორში, გაბაშვილის ქუჩის №86-ში, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებულია 537 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: ნ-----), რომლის მესაკუთრედ ფიქსირდება ა-----
-----ი. წინა მესაკუთრეები: ი-----ე (რეგისტრაციის საფუძველი: ნასყიდობის ხელშეკრულება) და ზ-----ი (რეგისტრაციის საფუძველი:

აღმასკომის 1988 წლის N250 გადაწყვეტილება).

№----- სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დანიშნული იყო მედიაციის პროცესი, რომელიც წარუმატებლად დასრულდა. აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო 7607.91 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ორთოფოტოს მიხედვით, შემოსაზღვრულია ღობით, ხოლო, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებში მოქცეულია მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთისა და ღობის ნაწილი, ასევე მეორე მომიჯნავე მეზობლის შენობა-ნაგებობის ნაწილი.

2018 წლის 15 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა თ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (03.12.2017), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (04.01.2018), რეგისტრაციის შესახებ №----- (06.01.2009) და №----- (09.10.2017) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. №----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (03.12.2017) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (04.01.2018) გადაწყვეტილებები და განიმარტა, რომ შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს უნდა მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს შესთავაზებდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----) გათვალისწინებულ ფართობზე (№6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობზე) კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენას, ხოლო დარჩენილ ნაწილზე - სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნას. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში თ-----ს №----- (17.01.2018) გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე.

2018 წლის 17 თებერვალს განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა, ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, მოთხოვნის დაზუსტება. მოთხოვნის დაუზუსტებლობის გამო, 2018 წლის 20 მარტს შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა №----- (15.02.2018), №----- (17.01.2018) გადაწყვეტილებების, ასევე მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ №-----, №----- და №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (№3/33-18) ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა თ-----ი სარჩელი. ბათილად იქნა ცნობილი სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე №----- (15.02.2018) და განხილვაზე უარის თქმის

შესახებ №----- (17.01.2018) გადაწყვეტილებები, ასევე, მესამე პირის (ზედდებული) მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციის შესახებ №----- გადაწყვეტილება. ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობის ნაწილში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ, საქმეში წარმოდგენილი მიწის გამოსყიდვის ქვითრების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს მიწის შესყიდვისთვის 1998-2000 წლებში გადახდილი აქვს თანხა. მიუთითა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიხედვითაც პირებს საკუთრებაში გადაეცათ მათ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ არ გაიზიარა სააგენტოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ ტექ. ბიუროში 7 555 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის სახელზე აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ტექ. ბიუროში განხორციელებული რეგისტრაცია მიჩნეულ უნდა იქნას ძალაში მყოფ მონაცემად.

რაც შეეხება მესამე პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (6----- საკადასტრო კოდი), სასამართლომ განმარტა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესაბამისობაში უნდა იყოს უძრავი ნივთის გეოგრაფიული ობიექტის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან. მესამე პირის მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ამ სახით, მაშინ, როდესაც 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი №----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ნივთისგან გამოყოფილია მყარი სასაზღვრო მიჯნით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს რეგისტრაციის დროს უნდა გამოეკვლია ტექ. ბიუროში დაცული მონაცემები, ზედდებული მიწის ნაკვეთის სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა და უნდა მიეღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ უკვე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავდა იმავე უძრავ ნივთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას.

მიგვაჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები შეესაბამება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს და მიღებულია საქმის სათანადო მოკვლევის შედეგად, შესაბამისად არ არსებობდა მათი გაუქმების სამართლებრივი გარემოებები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4

მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანებით დამტკიცებული დანართი N1-ის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, 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 (უფლებამოსილი პირისგან): საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საქართველოს ეროვნული არქივიდან (შემდგომში – ეროვნული არქივი) გამოითხოვება ინფორმაცია კომლის შემადგენლობის ან/და ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ, საკომლო წიგნის შესაბამისი ჩანაწერის ასლი, ინფორმაცია საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის თაობაზე ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

ამავე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – შემოსავლების სამსახურიდან გამოითხოვება ინფორმაცია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სიის შესახებ ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია;

ამავე მუხლის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტებიდან გამოითხოვება ინფორმაცია ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სიის, ასევე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის)

დამადასტურებელი დოკუმენტის თაობაზე ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია; ამავე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის მიხედვით, შესაბამისი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან).

„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 ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

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

განცხადებასთან ერთად, დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტებია, რომლებიც წარმოშობს კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის პირველი აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა

სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს, კერძოდ, მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი.

ამავე მუხლის "მ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ

ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში რეგლამენტირებულია მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი. ამ ნორმის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, თუ XIII თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი.

ამავე კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს.

აქვე აღვნიშნავთ, რომ უზენაესმა სასამართლომ 2017 წლის 2 ნოემბრის განჩინებაში (საქმის №ბს-231-227(კ-15)) განიმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულება არ არის განიხილოს განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება.

შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ №-----, №----- და №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე. ამდენად, მიგვაჩნია, რომ კანონიერია აღნიშნული გადაწყვეტილება და არ

არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად მედიაცია არის ამავე კანონით დადგენილი წესით დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, ხოლო, „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სანოტარო მედიაცია არის კერძოსამართლებრივი დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, რომელიც გამოიყენება სახელმწიფო პროექტის მიზნებისათვის და რომელსაც წარმართავს ერთი ან ერთზე მეტი მედიატორი ნოტარიუსი.

ამ კანონის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის, გარდა განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტისა, განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ №1 დანართის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დანართი №1) მე-17 მუხლის მე-2

პუნქტით განსაზღვრულია, რომ მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არსებობისას, სააგენტო შეარჩევს მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით აცნობებს დაინტერესებულ პირებს. მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არარსებობისას, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც დაინტერესებულ პირებს შესთავაზებს 3 სამუშაო დღის ვადაში მედიატორების/მედიატორი ნოტარიუსების სიიდან შეარჩიონ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი. იმ მოდავე მხარეს, რომელიც არ არის სარეგისტრაციო წარმოებაზე განმცხადებელი, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება ეგზავნება ფოსტით. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების ჩაბარების მიმართ მოქმედებს ამ წესის მე-5 მუხლის მე-7-მე-11 პუნქტებით დადგენილი წესი, წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით.

ამავე წესის მე-17 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, კი მოდავე მხარეების მიერ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი შეირჩევა სააგენტოში ერთობლივი განცხადების წარმოდგენით. იმ შემთხვევაში, თუ მოდავე მხარეები, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო. სააგენტოს მიერ მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის არჩევის შესახებ მოდავე მხარეებს ეცნობებათ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით. მე-17 მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ მოდავე მხარეების ან სააგენტოს მიერ შერჩეულ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს ეგზავნება საქმესთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

შესაბამისად ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (03.12.2017), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (04.01.2018), რეგისტრაციის შესახებ №----- (06.01.2009) და №----- (09.10.2017) გადაწყვეტილებები მიღებული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, აღნიშნულიდან გამომდინარე კი დგინდება, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ 2018 წლის 15 თებერვლის N---- გადაწყვეტილება კანონიერად არის მიღებული, ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალურ-მატერიალური კანონიერების დაცვით და არ არსებობდა სასამართლოს მიერ მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის

ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისათვის - საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამ განმარტების მიხედვით, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია) ან სხვა დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, თ-----ის სახელზე გაცემულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (08.06.2001) და მიღება-ჩაბარების აქტი (29.05.2000), რომელთა თანახმადაც, მას გადაეცა მხოლოდ №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა-ნაგებობა. ამასთან, ტექ. ბიუროს არქივში დაცულია 1998 წლის 3 სექტემბრის ხელშეკრულება, რომელშიც ხელშეკრულების საგნად განსაზღვრულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ფართობის გარეშე.

ამდენად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მონაცემების თანახმად, 7555 კვ.მ მიწის ნაკვეთი თ-----ის სახელზე აღრიცხულია 2002 წელს, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობა აღრიცხულია 1994 წლის შემდეგ, რეგისტრაციას ექვემდებარება №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობი, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე (საბავშვო ბაგა-ბაღი №6) გაცემულია საკუთრების მოწმობა №-----, შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

ამდენად გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელე აპრიორი წარმოადგენს 7555 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, მაშინ, როდესაც ხელშეკრულებაში, მიღება-ჩაბარების აქტსა და საკუთრების მოწმობაში წერია მხოლოდ N6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე. აღნიშნული შენობის პრივატიზების დროს მიწის ნაკვეთების კერძო პირებზე რეგისტრაცია უკვე დიდი ხნის დაწყებული იყო, კერძოდ, მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების საფუძველზე. შესაბამისად შენობა-ნაგებობების პრივატიზების დროს ხდებოდა მიწის ნაკვეთების, როგორც პრივატიზება, ისე იჯარით გაცემა - გამოსყიდვის უფლებით ან მის გარეშე.

უზენაესი სასამართლოს დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით: „საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ხ. მ-ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, სარეგისტრაციო მოწმობა ქმნიდნენ ნაკვეთის ხ. მ-ის სახელზე აღრიცხვის მყარ საფუძველს. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა.“ (საქმე Nბს-367-363(კ-12)).

მოქმედი კანონმდებლობა იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ მიწის ნაკვეთზე მართლობიერ მფლობელობად ჩაითვლება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში 1994 წლამდე უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული უძრავი ნივთი, ხოლო მას შემდეგ უძრავი ნივთი აღრიცხულად ითვლება შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე არანაირი უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ არის წარმოდგენილი და პირველი ინსტანციის სასამართლომ ისე მიიჩნია მოსარჩელე სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, რომ არ განუმარტავს აღნიშნულის სამართლებრივი საფუძვლები, არ განუმარტავს ზემოაღნიშნული ნორმის იმპერატიული დანაწესი და არც მისი გამოყენების ფარგლები და შემთხვევები. შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ბუნდოვანია, არ არის სამართლებრივად საკმარისად დასაბუთებული.

სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილებაში შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებების მითითებისა და სამართლებრივი დასაბუთების გარეშე ცალსახად და ერთპიროვნულად მიიჩნია მოსარჩელე სადავო უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიუთითა ის დოკუმენტი (ტექ. ბიუროში აღრიცხვა), რასაც მოქმედი კანონმდებლობა იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ არ წარმოადგენს მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ასევე ცალსახად დაადგინა უძრავი ნივთის

ადგილმდებარეობა, მხოლოდ ღობით შემოსაზღვრის საფუძველზე. მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ფაქტობრივი მიჯნა, თუნდაც ღობე არ წარმოადგენს სამართლებრივ მიჯნას, მითუმეტეს რეგისტრირებულს, შესაბამისად ადგილმდებარეობის ზუსტი განსაზღვრისათვის მხოლოდ ღობეზე მითითება ვერ ჩაითვლება საკმარის და აბსოლუტურ საფუძველად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია ფაქტობრივი გარემოებების სათანადო მოკვლევის გარეშე, შესაბამისი სამართლებრივი დასაბუთების გარეშე, შესაბამისად უნდა გაუქმდეს სადავო გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ და სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის №-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2008 წლის 25 დეკემბრის №-----, 2009 წლის 06 იანვრის №----- და 2017 წლის 9 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებების კანონიერება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 06 იანვრის რეგისტრაციის შესახებ N----- გადაწყვეტილებით, ქ. გორში, გ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: 6----

-----) დარეგისტრირდა ი-----ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო N1-3896 ნასყიდობის ხელშეკრულება (ნოტარიუსი: ლ. გოგიაშვილი, 29.12.2008 წელი). შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 09 ოქტომბრის რეგისტრაციის შესახებ N----- გადაწყვეტილებით ქ. გორში, გ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასატრო კოდი: 6-----) დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება (დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, 29.12.2008 წელი).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის N---- გადაწყვეტილებით თ-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციის შესახებ N----- (06.01.2009) და N----- (09.10.2017) გადაწყვეტილებების გაუქმების ნაწილში 2018 წლის 15 იანვრის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, „რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად საკითხის სასამართლოს განსჯადობაზე მითითებით.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, სააგენტო თავის უფლებამოსილებებს ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში. ხსენებული მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს

გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებასა და 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403(2კ-14) განჩინებაზე და აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი (მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

სააპელაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 24 მაისის (საქმე ბს -743-735 (კ-16) განჩინებაზე, სადაც საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი არ კრძალავს სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრის განხილვას, დაშვებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მისი ტერიტორიული სამსახურების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა, რასაც თვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის პრაქტიკაც ადასტურებს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მითითება იმაზე, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით, ადასტურებს პირის შესაძლებლობას ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანა - განხილვის პროცედურების გარეშე პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს, ასეთ შემთხვევაში არ იმოქმედებს სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის დანაწესი სარჩელის აღძვრამდე აქტის სავალდებულოდ ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების შესახებ. ამასთანავე, 29-ე მუხლის დანაწესი არ გამორიცხავს პირის უფლებას რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს - სააგენტოს. როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლესი ორგანო, სააგენტო განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმების, სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას. ასეთ შემთხვევაში

გასაჩივრებას არ აქვს სუსპენსიური ეფექტი, გასაჩივრება არ აჩერებს სარეგისტრაციო ორგანოს გადაწყვეტილების და რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას.

ზემოაღნიშნული განჩინებით ასევე განმარტებულია, რომ სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის შეუძლებლობას არ ადასტურებს აგრეთვე რეგისტრაციის აქტის აღმჭურველი ხასიათი. სზაკ-ი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის (სზაკ-ის 60^{1.4} მუხ.) შესაძლებლობას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლი არ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებას გადაამოწმოს რეგისტრაციის კანონიერება. აღნიშნულ უფლებამოსილებას სააგენტო იყენებს რეგისტრაციის ხარვეზიანობის შემთხვევაში. სააგენტოს მიერ საჩივრის განხილვის შეუძლებლობას არ ადასტურებს აგრეთვე რეგისტრაციის უტყუარობის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მოქმედებს მესამე პირების და არა მარეგისტრირებული ორგანოს მიმართ. სათანადო პირობების არსებობისას ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს მის მიერ გამოცემული აქტი. სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი სზაკ-ის 60^{1.3} მუხლის თანახმად აქტის ბათილად ცნობაზე უფლებამოსილი სუბიექტებია: უშუალოდ აქტის გამომცემი ორგანო, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო და სასამართლო. კონფლიქტის გადაჭრის ადმინისტრაციული და სასამართლოს საშუალებები ზემოქმედებენ და ავსებენ ერთმანეთს, სასამართლო იურისდიქციის არსებობა არ გამორიცხავს ადმინისტრაციული წესით აქტის გასაჩივრების უფლებას, რომელიც პირის არა მხოლოდ უფლებაა, არამედ იმავდროულად მისი უფლებების დაცვის საშუალებაც, თავის მხრივ ტერიტორიული ორგანოს გადაწყვეტილება და საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებები მოცულია სასამართლო კონტროლით. ის გარემოება, რომ სზაკ-ის 60-62-ე მუხლების საფუძველზე ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს საკუთარი ინიციატივით გადაწყვეტილების გაუქმების უფლებამოსილება, ადასტურებს აგრეთვე იმასაც, რომ ასეთი უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზეც. აღნიშნულს დამატებით ადასტურებს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობით სარეგისტრაციო ურთიერთობაში უფლებადამცავი გარანტიები, დაზუსტებული რეგისტრაციის შეცვლის შესაძლებლობა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ. ამჟამად მოქმედი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.07.2016წ. კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის

შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. აღნიშნული კომპეტენცია ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას წარსულში გამოცემული აქტების გადასინჯვის მეშვეობით, მათი უკანონობის დადგენის შემთხვევაში აღადგინოს სამართლიანი და კანონიერი საჯარო მმართველობის სტანდარტი, რომელიც აქტის ძალაში ყოფნით, მისი შედეგების შესაძლო აღსრულებით უზრუნველყოფილი ან დარღვეულ იქნა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის N----- გადაწყვეტილებაში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება არ შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმების საჭიროება. მით უფრო, რომ ხსენებული კანონის ფარგლებში ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს უფლებამოსილება უზრუნველყოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის N----- გადაწყვეტილების საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება გულისხმობს 6----- მიწის ნაკვეთის წინა მესაკუთრეების: ზ-----ის, ი-----ისა და ა-----ის სახელზე რეგისტრაციის კანონიერების საკითხის შესწავლას. აღნიშნული კი, ამ ეტაპზე გამორიცხავს სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2008 წლის 25 დეკემბრის N-----, 2009 წლის 06 იანვრის N----- და 2017 წლის 09 ოქტომბრის N----- რეგისტრაციის შესახებ

გასაჩივრებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე არსებით მსჯელობას.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 თებერვლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას:

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნული აქტის ნაწილში იზიარებს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებას და მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი განმარტებულია აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტში. ამ განმარტებას მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია) ან სხვა დოკუმენტი.

საქმის მასალებით, კერძოდ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, თ-----ის სახელზე გაცემულია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის თანახმად, მას გადაეცა მხოლოდ N6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა - ნაგებობა. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მონაცემების თანახმად, 7555 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი თ-----ის სახელზე აღრიცხულია 2002 წელს, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებას და განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ თ-----ს საკუთრებაში გადაეცა №6 საბავშვო ბაგა-ბაღის გაძარცვული შენობა მდებარე ქ. გორი, რკინიგზის დასახლება, რომლის საფუძველი იყო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 18.02.98 წლის №----- ბრძანება, ხელშეკრულება N--- და მიღება-ჩაბარების აქტი №-- 29/05/2001. (საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-----, გაცემული 2001 წლის 8 ივნისს). 2002 წლის 29 დეკემბერს

საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს ქ. გორისა და გორის რაიონის გამგეობების ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ ქ. გორი, ფ-----, მდებარე ყოფილი საბავშვო ბაღი დარეგისტრირდა მოსარჩელის სახელზე. ამდენად, შენობა-ნაგებობა მოსარჩელის სახელზე აღრიცხულია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-41 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ახორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 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.

განსახილველ შემთხვევაში იმ პირობებში, როდესაც თ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები ადასტურებს თ-----ის უფლებას მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე და არა სადავო მიწის ნაკვეთზე, ხოლო სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და ს.კ. 6----- უძრავ ნივთებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2018 წლის 15 თებერვლის N---- გადაწყვეტილებით მართებულად განმარტა, რომ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 03 დეკემბრის N----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 04 იანვრის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს უნდა მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს შესთავაზებდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N----) გათვალისწინებულ ფართობზე (N6 საბავშვო ბაგა-ბაღის შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობზე) კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენას, ხოლო დარჩენილ ნაწილზე - სარეგისტრაციო დოკუმენტის გორის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაგზავნას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ამ ნაწილში არ არსებობს თ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

პროცესის ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, თ-----ის წარმომადგენლის ზ-----

-----ს სარჩელზე მარიამ მათოშვილის (პ/ნ 5-----0) მიერ 2018 წლის 22 თებერვალს N- საგადასახადო დავალებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხიდან - 100 ლარიდან 50 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კი თ-----ის (პ/ნ 5-----0) სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხიდან - 150 ლარიდან 75 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. თ-----ს (პ/ნ 5-----0) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარის გადახდა.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თ-----ის წარმომადგენელმა ზაზა მათოშვილმა სასამართლოს წინაშე იშუამდგომლა მის მიერ ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 700 (შვიდასი) ლარის ოდენობით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის დაკისრების შესახებ.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები სასამართლოს გარეშე ხარჯებს განეკუთვნება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის გამოთვლის წესი, რომელიც უნდა იყოს გონივრული და შეესაბამებოდეს დავის საგნის ღირებულებას, კერძოდ დადგენილია, რომ ქონებრივი დავის დროს ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით, ხოლო არაქონებრივი დავის დროს განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით 2 000 ლარამდე ოდენობით.

„ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს მხარის მოთხოვნის საფუძველზე თვითონაც შეუძლია გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია“ (სუს 1330-1315(კ-11) 2012წ. 09.02 განჩინება).

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი თ-----სა და ზაზა მათოშვილს შორის 2019 წლის 11 თებერვალს გაფორმებული N---

მომსახურების ხელშეკრულებითა და თანხის გადახდის ქვითრით დადასტურებულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოში სამოქალაქო/ადმინისტრაციული საქმეთა წარმოებისთვის მოსარჩელის მიერ წარმომადგენლისათვის 700 (შვიდასი) ლარის გადახდის ფაქტი, თუმცა ვინაიდან აღნიშნული თანხა შეადგენს როგორც სამოქალაქო, ისე ადმინისტრაციულ საქმეთა წარმოებისათვის გადახდილ მომსახურების საფასურს და კონკრეტულ შემთხვევაში ვერ დგინდება უშუალოდ მოცემული საქმის წარმოებისათვის გადახდილი თანხის ოდენობა, საქმის სირთულის, სპეციფიკის, განხილვის ხანგრძლივობის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ის (პ/ნ 5-----0) სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საადვოკატო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 384-ე, 389-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი **დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;**
2. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. თ-----ის სარჩელი **დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;**
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის №----- გადაწყვეტილება თ-----ის წარმომადგენლის ზ-----ს 2018 წლის 15 იანვრის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თ-----ის წარმომადგენლის ზ-----ს 2018 წლის 15 იანვრის N----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით;
5. თ-----ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში **არ დაკმაყოფილდეს;**

6. თ-----ის წარმომადგენლის ზ-----ს სარჩელზე მარიამ მათოშვილის (პ/ნ 5-----0) მიერ 2018 წლის 22 თებერვალს N- საგადასახადო დავალებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხიდან - 100 ლარიდან 50 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ის (პ/ნ 5-----0) სასარგებლოდ დაეკისროს 50 (ორმოცდაათი) ლარის გადახდა;

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხიდან - 150 ლარიდან 75 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. თ-----ს (პ/ნ 5-----0) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარის გადახდა;

8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ის (პ/ნ 5-----0) სასარგებლოდ დაეკისროს საადვოკატო მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 100 (ასი) ლარის ოდენობით;

9. გადაწყვეტილება 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 გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი