



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

13 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენლები - ი-----ე, ლ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ვ--- ნ-----ე;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება.

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8----- გადაწყვეტილება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N6---- გადაწყვეტილება;

1.3. დაევალოს მოპასუხეს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც ს.კ. 0----- მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1 გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ვ— ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8----- გადაწყვეტილება და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N6---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. ქ. თბილისის ს-----ს რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის რაიონული საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის, 1960 წლის 27 აპრილის N32 სხდომის ოქმის N7-- გადაწყვეტილების თანახმად, საქ. სახ. ზონალური მანქანათა საგამოცდო სადგურის საცდელი მეურნეობის დირექციას ნება დაერთო დროებით სარგებლობაში თავის თანამშრომლებზე გასცეს (რომელთაც საკარმიდამო ნაკვეთი არ გააჩნიათ/ 61 კაცზე) საბოსტნე მიწის ნაკვეთები თითოეულზე არა უმეტეს 1200 კვ.მ-სა (ტ. I, ს.ფ. 168).

4.2. გ-----ს რაისაბჭოს აღმასკომის კომიტეტის 1966 წლის 18 მარტის N--- გადაწყვეტილებით, დ----ის/ს მანქანათა გამოცდის ზონალური სადგურის მუშა - მოსამსახურეთა საცხოვრებელ 4-სართულიანი სახლში მოქალაქე რ. გ. მ-----ს მიერ გამოთავისუფლებული ერთოთახიანი ბინა (ფართი 17 კვ.მ) გაფორმდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელ - მოქ. კ. ნ-----ზე, რომელიც ცხოვრობს სასტუმროში (ტ. I, ს.ფ. 16-17).

4.3. ქ. თბილისის ს-----ს რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N1-- გადაწყვეტილების (ოქმი N6--) თანახმად, დროებით სარგებლობაში გამოეყოთ საბოსტნე მიწის

ნაკვეთები თითოეულ თანამშრომელს 1000 კვ.მ. ა) დ----ის მერძევეობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ფონდიდან: თბილისის მექანიკური მორწყვის სადგურის თანამშრომლებს ერთი ჰექტარი; ბ) დ----ის კვლევითი მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომლებს ამავე სადგურის მიწებიდან 4.65 ჰექტარი; გ) ვარკეთილის საბჭოთა მეურნეობის მუშა-მოსამსახურეებს ამავე მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ნაკვეთებიდან 12 ჰექტარი; დ) ლილოს მევენახეობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწებიდან რაიადმასკომის და სოფლის მეურნეობის ინსპექციის თანამშრომლებს 1,5 ჰექტარი; ე) ნორიო ლენინის სახელობის კოლმეურნეობის მიწებიდან რაიადმასკომის განყოფილების თანამშრომლებს 2,55 ჰექტარი.

სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზონალური მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დ----ის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზონალური სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის მიერ 1967 წლის 25 ივლისს გაცემული N6--- ცნობის მიხედვით, ქ-----ა მ----ს ძე ნ-----ეს ადგილკომის გადაწყვეტილებით (ოქმი N1----- წ.) სარგებლობის უფლებით გამოეყო 1000 კვ.მ საბოსტნე მიწის ნაკვეთი მუშა-მოსამსახურეთა 4-სართულიანი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე. საფუძველი: ქ. თბილისის ს----ს რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N1-- გადაწყვეტილება (ოქმი N6--) (ტ. I, ს.ფ.18, ტ. I; 19).

4.4. გ-----ს მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1971 წლის 20 ივლისის N-- ოქმის თანახმად, დ----მის მანქანათა საგამოცდო ზონალური სადგურის ბანაკის ტიპის საცხოვრებელ სახლში ერთოთახიანი 35 კვ.მ ფართი გამოეყო მათ თანამშრომელს - ქ-----ა მ----ს ძე ნ-----ის 5-სულიან ოჯახს (ტ. I, ს.ფ.171).

4.5. ქ. თბილისის ს-----ოს რაიონის 1988 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N2----) სარჩელი დაკმაყოფილდა და დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, რომ ქ-----ა მ----ს ძე ნ-----ე არის ვ--- კ-----ს ძე ნ-----ის მამა. ქ-----ა ნ-----ე გარდაიცვალა 1--- წლის 1-----ს (ტ. I, ს.ფ. 103-104; 119; 121).

4.6. ქ. თბილისის ს-----ოს რაიონის დასახლების საბინაო საქესპლოატაციო უბანსა და მ----- ნ-----ეს შორის, 1993 წლის 21 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, მ----- ნ-----ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისის ს-----ოს რაიონის დასახლების საბინაო საქესპლოატაციო უბნის კუთვნილი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ის დასახლება, კორპ. N4, ბინა N2. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში გასასხვისებელი ბინა ერთი ოთახია, საცხოვრებელი ფართია 17 კვ.მ. (ტ. I, ს.ფ. 201-202).

4.7. შპს „საერთაშორისო მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის“ 2007 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა მოპასუხე მ----- ნ-----ის შეგებებული საარბიტრაჟო პრეტენზია და მ----- ნ-----ის ინდივიდუალურ მფლობელობად

განისაზღვრა შპს „კ-----“-ის 2007 წლის 19 თებერვლის აზომვითი ნახაზის მიხედვით მის მფლობელობაში არსებული, დ. ა-----ის ხეივნის მე-12 კმ-ზე მდებარე 0,0732 ჰა მიწის ნაკვეთი და აღირიცხა მის სახელზე.

2007 წლის 9 მარტის შპს „საერთაშორისო მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის“ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად არბიტრაჟმა დადგენილად მიიჩნია, რომ პრეტენდენტები და მოპასუხეები არიან ყოფილი მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომლები და მათი ოჯახის წევრები, რომელთაც, ქ. თბილისის ს-----ს რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N1-- გადაწყვეტილებით (ოქმი N6, პ. 9), დ----ის კვლევითი მანქანათა საგამოცდო სადგურის მიწებიდან გამოეყოთ 1000-1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთები დროებით სარგებლობაში, რაც შემდგომ მუდმივ სარგებლობაში გადაიზარდა.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მ----- ნ-----ის ინდივიდუალურ მფლობელობად განისაზღვროს შპს „კ-----“-ის 19.02.07 წ. აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მის მფლობელობაში არსებული, ა-----ის ხეივნის მე-12 კმ-ზე მდებარე 0,0732 ჰა მიწის ნაკვეთი (ტ. I, ს.ფ. 196-198).

4.8. რ-----ი მ-----ს 2008 წლის 4 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების მიხედვით, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ მ--- კუთვნილი ერთოთახიანი ბინა და მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მიღებული ჰქონდა საქართველოს სახელმწიფო მანქანათა საგამოცდო სადგურის მიერ საკუთარ თანამშრომლებზე განაწილების შედეგად, მისამართზე: დ----მი, ა-----ის დასახლება, კორ. 4, ბინა 2 (ყოფილი მისამართი: საქართველოს ს-----ა, 12-ე კმ, „მის“-ის დასახლება, კორ. 4, ბინა 2), 1966 წელს მიჰყიდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელს - ნ-----ე ქ-----ა (კ-----) მ----ს ძეს (ტ. I, ს.ფ. 242).

4.9. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ. ა-----ის მე-12 კ.მ ე.წ. „მ---“-ს დასახლება, ს.კ. 0----- დაზუსტებული ფართობი: 732 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2009 წლის 8 ოქტომბრიდან აღირიცხა მ----- ნ-----ის სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ. ა-----ის მე-12 კ.მ ე.წ. „მ---“-ს დასახლება, ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი: 488 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2009 წლის 8 ოქტომბრიდან აღირიცხა მ----- ნ-----ის სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ. ა-----ის მე-12 კ.მ ე.წ. „მ---“-ს დასახლება, ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი: 244

კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2009 წლის 8 ოქტომბრიდან აღირიცხა მ----- ნ-----
--ის სახელზე (ტ. I, ს.ფ. 209; 211; 213).

4.10. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ. ა-----ის მე-12 კ.მ. ე.წ. „მ---“-ს დასახლება, ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი: 244 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2011 წლის 29 დეკემბრიდან აღირიცხა ვ--- ნ-----ის სახელზე (ტ. I, ს.ფ. 215-216).

4.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის N1----
- წერილით, ვ--- ნ-----ეს ეცნობა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი (მდებარე: თბილისი, ა-----ის დასახლება, N4 კორპუსის მიმდებარედ, ფართობი 1000 კვ.მ), საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, მ-----ს რაიონის დ-----ის სასწავლო - საცდელი მეურნეობის 1987 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, წარმოადგენდა სახნავის კატეგორიის სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს (ტ. I, ს.ფ. 105).

4.12. ვ-----ის, ვ-----ის, დ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული 2016 წლის 22 ა-----ს განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ქ-----ა (ვ-----) ნ-----ე მ---ს ძე და მ---
- მეუღლე თ----- ჯ-----ე ა-----ს ასული 1967 წლიდან ფაქტობრივად უვლიდნენ და განაგებდნენ უძრავ ქონებას ფართით 1000 კვ.მ, მისამართზე: ქ. თბილისი, ა-----ის დასახლება, კორ. N4-ის მიმდებარედ (ახალი მისამართი: ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N14-ის მიმდებარედ). ხოლო მათი გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს დღემდე უვლის და ფლობს მათი შვილი - ვ---
ნ-----ე. განმცხადებლები თანახმა არიან, რომ ვ--- ნ-----ემ კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს აღნიშნული ქონების საკუთარ სახელზე გაფორმება/რეგისტრაცია (ტ. I, ს.ფ. 20).

4.13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში მარიამ დარსაველიძის მიერ 2016 წლის 31 ა-----
--ს წარდგენილ იქნა N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია დ-----ის სასწავლო-საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ნივთის (ს.კ. 0-----1) მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებული პირის განცხადებას თან ერთვის უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2016 წლის 6 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----03 (06.09.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე მ--- საკუთრების უფლება ან/და მართლზომიერი მფლობელობა ვერ

დგინდებოდა, რისთვისაც 2016 წლის 6 სექტემბერს მ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივიდან N2----- წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია.

N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ 2016 წლის 10 სექტემბერს დამატებით იქნა წარდგენილი პირადი განცხადება და უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, განცხადებაში დაინტერესებულმა პირმა მიუთითა, რომ მოითხოვდა საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----1) მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას, კერძოდ 1500 კვ.მ-ის ნაცვლად, 1725 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას. მიწის ნაკვეთი შემოსახლვრული იყო მყარი მიწით და 15%-ით არ აღემატებოდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ფართობს.

2016 წლის 14 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----06 (14.09.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ 2016 წლის 14 სექტემბერს სსიპ - აღსრულების ეროვნულ ბიუროში, ფაქტების კონსტატაციის მიზნით, გაგზავნილ იქნა N235402 წერილი. აღნიშნულ წერილზე პასუხის მიღების შემდეგ, 2016 წლის 3 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ N8-----10 (03.10.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე მ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა 1725 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----1).

2016 წლის 3 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა N8-----10 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ-----ის მოთხოვნა და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა 1725 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ. 0-----1. (ტ. I, ს.ფ. 140; 155-163).

4.14. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N128007 გადაწყვეტილებით, ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 3 ოქტომბრის N8-----10 გადაწყვეტილება N0-----1 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, იმ საფუძლით, რომ 225 კვ.მ. ნაწილში დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი არ არის უფლების დამდგენი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს დაევალა, მითითებული გარემოებების გათვალისიწნებით N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და მიმდინარეობის

შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება (გ. I, ს.ფ. 275-283).

4.15. 2016 წლის 6 სექტემბერს ვ— ნ-----ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისში, ა-----ის დასახლება, კორპუსი 4-ის მიმდებარედ. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: ვ-----ის, ვ-----ის, დ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული 2016 წლის 22 ა-----ს განცხადება, გ-----ს რაისაბჭოს აღმასკომის კომიტეტის 1996 წლის 18 მარტის N--- გადაწყვეტილება (ო-----) ქ. თბილისის ს-----ს რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N1-- გადაწყვეტილება, (ოქმი N6, &9), თბილისის ს-----ოს რაიონის სასამართლოს გადაწყვეტილება (საქმე N 2----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 24 ივნისის წერილი, ორთოფოტო, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ელ ვერსიით (გ. I, ს.ფ. 13; 21-25; 95-97).

4.16. 2016 წლის 9 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა 8-----10 განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ.

2016 წლის 9 სექტემბერს ვ— ნ-----ემ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დისკი და სიტუაციური ნახაზი, ხოლო 2016 წლის 12 სექტემბერს ვ— ნ-----ის წარმომადგენელმა დამატებით წარადგინა ვ— ნ-----ის დაბადების მოწმობის ასლი, ქ-----ა ნ-----ის დაბადების მოწმობა, გარდაცვალების მოწმობისა და ქორწინების მოწმობის ასლები (გ. I, ს.ფ. 110; 117).

4.17. 2016 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N2----- წერილით მიმართა მ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობას, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივის დ-----ის რეგიონულ არქივს, სსიპ შემოსავლების სამსახურს და ითხოვა ინფორმაციის მიწოდება ქ. თბილისი, ა-----ის დასახლებაში ქ-----ა (კ-----) მ-----ს ძე ნ-----ის ან ვ— კ----- ძე ნ-----ის კომლის შემადგენლობისა და მასზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, 1992-2007 წლების მიხედვით.

2016 წლის 23 სექტემბერს, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----3-09 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ 2016 წლის 23 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N2----- წერილით მ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივის დ-----ის რეგიონულ არქივიდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია და შესაბამისად,

სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუხისა და 8-----10 განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შემდეგ. ამასთან, განმცხადებელს განემარტა, რომ თავადაც შეეძლო დამატებით წარედგინა საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2016 წლის 03 ნოემბერს ვ--- ნ-----ემ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელექტრონული ვერსია და ორთოფოტო (ტ. I, ს.ფ. 136-137; 147).

4.18. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ნოემბრის N8-----16 გადაწყვეტილებით, ვ--- ნ-----ეს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმება მ-----ის მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----1) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი (ტ. I, ს.ფ. 151-152).

4.19. მ-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 7 ოქტომბრის N2453 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ საგადახადო სამსახურის მიერ მ-----ს მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემულ დ---ის სასწავლო-საცდელი მეურნეობის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ქ-----ა (კ-----) მ-----ს ძე ნ-----ე და ვ--- კ-----ს ძე ნ-----ე არ ირიცხებიან.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 13 ოქტომბრის N2----- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ თბილისი, დ---ის სასწავლო-საცდელი აგრარული უნივერსიტეტი, მიწის გადასახადის გადამხდელთა 2002 წ. სიებში ქ-----ა (კ-----) მ-----ს ძე ნ-----ე და ვ--- კ-----ს ძე ნ-----ე არ ფიქსირდებიან.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 6 ნოემბრის N3----- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის ა-----ის დასახლების 1992-2007 წწ. საკომლო წიგნები მიწის ნაკვეთების განაწილების (სარეფორმო), გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები, სარეგისტრაციო მოწმობები დ---ის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა (ტ. I, ს.ფ. 143 - 144; 1--).

4.20. ვ--- მ-----ს, ნ-----ს, ზ-----ის 2016 წლის 1 დეკემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების მიხედვით, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ 732 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----), რომელიც ამჟამად გაყოფილია ორ ნაკვეთად (ს.კ. 0-----; 244 კვ.მ) მესაკუთრე ვ--- ნ-----ე და (ს.კ. 0-----; 488 კვ.მ) მესაკუთრე მ----- ნ-----ე, 1966 წლამდე ეკუთვნოდა საქ. სახ. ზონალური მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომელს - რ----- მ-----ლს. 1966 წლის 4 აპრილს რ----- მ-----ლმა მის საკუთრებაში

არსებული ერთობიანი ბინა და ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელს - ქ-----ა (კ-----) მ-----ს ძე ნ-----ეს, რის შემდეგაც ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობდა და უვლიდა ჯერ ქ-----ა (კ-----) მ-----ს ძე ნ-----ე მეუღლესა და შვილებთან ერთად, ხოლო მშობლების გარდაცვალების შემდეგ დღემდე, მათი შვილები. განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ქ-----ა (კ-----) მ-----ს ძე ნ-----ე 1967 წლიდან ფლობდა და უვლიდა მეუღლესა და შვილებთან ერთად მიწის ნაკვეთს ს.კ. 0----- რომელიც მდებარეობს მანქანათა საგამოცდო სადგურს მუშა-მოსამსახურეთა ოთხსართულიანი კორპუსის წითელი ხაზების მიმდებარედ, ყოფილი სარწყავი არხის გასწვრივ. ხოლო მშობლების გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფლობენ და უვლიან მათი შვილები: ვ--- ნ-----ე და მ----- ნ----- (ტ. I, ს.ფ. 174-179);

4.21. 2016 წლის 14 ნოემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----18 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა. ამასთან, მხარეს განემარტა, რომ თუ სურდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, საჭირო იყო დაინტერესებულ პირს წარედგინა თანხმობა სარეგისტრაციო განაცხადისა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის ქ. თბილისის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომ--აში გადაგზავნასთან დაკავშირებით, რისთვისაც დამატებით წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რადგან წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა გადაფარვა 0-----1. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან (ტ. I, ს.ფ.165).

4.22. 2016 წლის 01 დეკემბერს ვ--- ნ-----ემ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა თბილისის ს-----ს რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1960 წლის 27 აპრილის N7-- გადაწყვეტილება (ასლი) (ოქმი N 3-----), სია შესრულებული არასახელმწიფო ენაზე, გ-----ს მშრომელთა დეპუტატების რაისაბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1971 წლის 20 ივლისის ოქმი (N-- &17) საცხოვრებელი ბინების განაწილების შესახებ, ხოლო 2016 წლის 2 დეკემბერს დამატებით წარდგენილ იქნა ვ--- მ-----ს, ნ-----ს, ზ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებები.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ძალაში რჩებოდა 2016 წლის 14 ნოემბრის მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 21-25).

4.23. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8----- გადაწყვეტილებით ვ--- ნ-----ის 06.09.2016 წ. განცხადებაზე

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმის გამო, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია (ტ. I, ს.ფ. 37).

4.24. 2017 წლის 27 იანვარს ვ--- ნ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მან გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8----- გადაწყვეტილება (ტ. I, ს.ფ. 181-182)

4.25. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N6---- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა ვ--- ნ-----ეს 2017 წლის 27 იანვრის N3--- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (ტ. I, ს.ფ. 21-25).

4.26. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2019 წლის 11 იანვრის N0----- წერილით ვ--- ნ-----ეს ეცნობა, რომ დ----ის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზონალური სადგურის ადგილკომის დოკუმენტები (მათ შორის სხდომის ოქმები, გადაწყვეტილებები, გაცემული ცნობები და სხვა დოკუმენტები) საქართველოს ეროვნულ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა (ტ. II, ს.ფ. 30).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტა, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. განმარტა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, სადავო საკითხთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ უმსჯელიათ და სათანადოდ არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე და რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო სამსახურში, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზონალური მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დ----ის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზონალური სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის მიერ 1967 წლის 25 ივლისს გაცემული N6--- ცნობა, რომლის თანახმად, ადგილკომის

გადაწყვეტილებით (ოქმი N1----- წ.) ქ-----ა მ----ს ძე ნ-----ეს სარგებლობის უფლებით გამოეყო 1000 კვ.მ საბოსტნე მიწის ნაკვეთი მუშა - მოსამსახურეთა 4-სართულიანი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც განმცხადებლები ადასტურებდნენ განმცხადებლის მიერ სადავო მიწის ფლობის ფაქტს. ასევე, არ გამოკვლეულა და სათანადო შეფასება არ მისცემია იმ გარემოებას, მოსარჩელის ძმის მ----- ნ-----ის სახელზე, რეგისტრირებული უძრავი ქონება, (მდებარე ქ. თბილისი, დ. ა-----ის 12-ე კმ, ე.წ. „მ---“-ს დასახლება საფუძველი: შპს „საერთაშორისო მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის“ 2007 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება), წარმოადგენს სხვა მიწის ნაკვეთს, ხოლო მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს სხვა უძრავ ქონებაზე, სხვა უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. დასახელებული ფაქტობრივ გარემოებები კი, საქმის განმხილველი სასამართლოს მსჯელობით საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება.

რაც შეეხება მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების ნაწილში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისხმობს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სწორედ რეგისტრაციის საკითხის შესწავლას. აღნიშნული კი, სასამართლოს მსჯელობით, მოცემულ ეტაპზე გამორიცხავს რეგისტრაციის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

6. აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო მოთხოვნა:

გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება და სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

6.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს, დეტალურად მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე, ყურადღებას ამახვილებს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე და განმარტავს, რომ ვ—

- ნ-----ის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა ისეთი სახის უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლითაც შესაძლებელი გახდებოდა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია. მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხორციელებინა რეგისტრაცია სარეგისტრაციო დოკუმენტის გარეშე. ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რომლის ნაწილის მესაკუთრეც ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გახდა ვ----- ნ-----ე, სწორედ ქ-----ა ნ-----ის დოკუმენტაციის საფუძველზე მიღებული შპს „საერთაშორისო მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის“ გადაწყვეტილებების საფუძველზეა რეგისტრირებული.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტზე აპელირებით, დაუსაბუთებლად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებულ იმ განმარტებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელდა, ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება.

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

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება

მათზე მითითებით.

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

7.2. პირველყოვლისა, პალატა აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებულ ნაწილში, ხოლო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელე მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. ამდენად, პალატა მსჯელობს მხოლოდ გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილზე.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

7.3. მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე უფლებათა როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამის კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის 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. ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზლის 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 კომ---ის 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; აღნიშნული ასევე განმარტებულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ქ. თბილისის ს-----ს რაიონის მშრომელთა დეპუტატების საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1959 წლის 26 მაისის N1-- გადაწყვეტილებაზე (ოქმი N6--), რომლის თანახმად, დროებით სარგებლობაში გამოეყოთ საბოსტნე მიწის ნაკვეთები თითოეულ თანამშრომელს 1000 კვ.მ. ა) დ---ის მერძვეობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ფონდიდან: თბილისის მექანიკური მორწყვის სადგურის

თანამშრომლებს ერთი ჰექტარი; ბ) დ----ის კვლევითი მანქანათა საგამოცდო სადგურის თანამშრომლებს ამავე სადგურის მიწებიდან 4.65 ჰექტარი; გ) ვარკეთილის საბჭოთა მეურნეობის მუშა-მოსამსახურეებს ამავე მეურნეობის აუთვისებელი მიწის ნაკვეთებიდან 12 ჰექტარი; დ) ლილოს მევენახეობის საბჭოთა მეურნეობის აუთვისებელი მიწებიდან რაილმასკომის და სოფლის მეურნეობის ინსპექციის თანამშრომლებს 1,5 ჰექტარი; ე) ნორიო ლენინის სახელობის კოლმეურნეობის მიწებიდან რაილმასკომის განყოფილების თანამშრომლებს 2,55 ჰექტარი. აღნიშნულის გადაწყვეტილების საფუძველზე ადგილკომის გადაწყვეტილებით (ოქმი N1----- წ.) სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზონალური მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დ----ის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზონალური სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის მიერ 1967 წლის 25 ივლისს გაცემული იქნა N6--- ცნობა, რომლის თანახმად ქ-----ა მ-----ს ძე ნ-----ეს სარგებლობის უფლებით გამოეყო 1000 კვ.მ საბოსტნე მიწის ნაკვეთი მუშა-მოსამსახურეთა 4-სართულიანი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

პალატა განმარტავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

პალატა მიუთითებს ქ. თბილისის ს-----ოს რაიონის დასახლების საბინაო საქსპლოატაციო უბანსა და მ----- ნ-----ეს შორის 1993 წლის 21 მაისს გაფორმებულ ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, მ----- ნ-----ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისის ს-----ოს რაიონის დასახლების საბინაო საქსპლოატაციო უბნის კუთვნილი ბინა, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ის დასახლება, კორპ N4, ბინა N2. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში გასასხვისებელი ბინა ერთი ოთახია, საცხოვრებელი ფართია 17 კვ.მ.

პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ყურადღება გამახვილდეს 2008 წლის 4 ნოემბრის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებაზე, რომლის თანახმად, განმცხადებელი - რ----- მ----- ადასტურებს, რომ მ--- კუთვნილი ერთოთახიანი ბინა და მიწის ნაკვეთი, რომლებიც მიღებული ჰქონდა საქართველოს სახელმწიფო მანქანათა საგამოცდო სადგურის მიერ საკუთარ თანამშრომლებზე განაწილების შედეგად, მისამართზე: დ----მი, ა-----ის დასახლება, კორ. 4, ბინა 2 (ყოფილი მისამართი: საქართველოს ს----- --ა, 12-ე კმ, „მის“-ის დასახლება, კორ. 4, ბინა 2), 1966 წელს მიჰყიდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელს - ნ-----ე ქ-----ა (კ-----) მ----ს ძეს.

ყურადსაღებია საქმეში წარმოდგენილი გ-----ს რაისაბჭოს აღმასკომის კომიტეტის 1966 წლის 18 მარტის N--- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც,

დ---ის/ს მანქანათა გამოცდის ზონალური სადგურის მუშა - მოსამსახურეთა საცხოვრებელ 4-სართულიან სახლში, მოქალაქე რ. გ. მ-----ს მიერ გამოთავისუფლებული ერთოთახიანი ბინა (ფართი 17 კვ.მ) გაფორმდა ამავე ორგანიზაციის თანამშრომელ - მოქ. კ. ნ-----ზე.

საკითხზე მსჯელობის მიზნით, პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ვ-----ის, ვ-----ის, დ-----ის ნოტარიულად დამოწმებულ 2016 წლის 22 ა-----ს განცხადებას, რომლის თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ქ-----ა (ვ-----) ნ-----ე მ---ს ძე და მ--- მეუღლე თ-----ჯ-----ე ა-----ს ასული 1967 წლიდან ფაქტობრივად უვლიდნენ და განაგებდნენ უძრავ ქონებას ფართით 1000 კვ.მ, მისამართზე: ქ. თბილისი, ა-----ის დასახლება, კორ. N4-ის მიმდებარედ (ახალი მისამართი: ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. N14-ის მიმდებარედ). ხოლო მათი გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს დღემდე უვლის და ფლობს მათი შვილი - ვ--- ნ-----ე. განმცხადებლები თანახმა არიან, რომ ვ--- ნ-----ემ კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს აღნიშნული ქონების საკუთარ სახელზე გაფორმება/რეგისტრაცია.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამ---, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

პალატა დაუსაბუთებლად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად, სააპელაციო საჩივარში მითითებულ არგუმენტებს და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, სადავო საკითხთან დაკავშირებით მოსარჩელეს ისე ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ უმსჯელიათ და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე და რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იქნა სარეგისტრაციო სამსახურში. ცალსახაა, რომ სადავო აქტის მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. კერძოდ, არ იქნა სათანადოდ შეფასებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, სოფლის მეურნეობის სამინისტროს საქართველოს სახ. ზონალური მანქანათა საგამოცდო საცდელი მეურნეობის დ---ის ს/ს მანქანათა საგამოცდო ზონალური სადგურის ადგილკომის თავმჯდომარის მიერ 1967 წლის 25 ივლისს გაცემული N6---

ცნობა, რომლის თანახმად, ადგილკომის გადაწყვეტილებით ქ-----ა მ----ს ძე ნ-----ეს სარგებლობის უფლებით გამოეყო 1000 კვ.მ საბოსტნე მიწის ნაკვეთი მუშა - მოსამსახურეთა 4-სართულიანი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც განმცხადებლები ადასტურებდნენ განმცხადებლის მიერ სადავო მიწის ფლობის ფაქტს. ასევე, არ გამოკვლეულა და სათანადო შეფასება არ მიეცა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის ძმის მ----- ნ-----ის სახელზე, რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს სხვა მიწის ნაკვეთს, ხოლო მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს სხვა უძრავ ქონებაზე (რ-----ნ მ-----საგან ნაყიდი/გადაცემული) სხვა უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე.

პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საქმის ხელახალი გამოკვლევისა და ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების დროს, ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავდაპირველად გადაეცა ქ-----ა ნ-----ეს და შემდეგ დარეგისტრირდა მ----- ნ-----ის სახელზე და ასევე ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც რ-----ნ მ-----ს მიერ გადაეცა ქ-----ა ნ-----ეს და რომლის რეგისტრაციასაც ითხოვს მოსარჩელე ვ--- ნ-----ე დღეის მდგომარეობით. ცალსახაა, რომ მოსარჩელე ვ--- ნ-----ე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა არა ქ-----ა ნ-----ისათვის გამოყოფილი, არამედ ითხოვს რ-----ნ მ-----ს მიერ დათმობილი უძრავი ქონების დარეგისტრირებას, სულ სხვა უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. პალატა არ გამორიცხავს სადავო - 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დათმობის დამადასტურებელი დოკუმენტის არსებობას, რაც ასევე მოძიებული უნდა იქნეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილს, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას

გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

7.4. პალატა ასევე ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N6--- გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარი) ბათილად ცნობის ნაწილშიც და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის, მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ცალსახაა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევია საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, არ გაუკეთებია სამართლებრივი შეფასება იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა მხარისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება.

8. პროცესის ხარჯები:

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, 32-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა ნ ა ჩ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -

