

საქმე № 330310019002932353
საქმე N3ზ/1969-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატა
მოსამართლე - ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი**

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - რ-----ი

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური

წარმომადგენელი - ი-----ე

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის
გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტის მოთხოვნა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ნოემბრის №8-----25 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის (შეჩერების) შესახებ“. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის №8-----27 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის №4--- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 05 მარტის №8--- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“. ამავე გადაწყვეტილებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქ. თბილისში, გ-----ი მდებარე 600 კვ.მეტრ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1 საქმეში წარმოდგენილია 1990 წლის 02 ივლისს გაცემული №1-- მებაღის წიგნაკი, რომლითაც ირკვევა, რომ შ-----ი 1990 წლის 25 ოქტომბრის №1 ოქმის საფუძველზე მიღებულია მებაღეობის ამხანაგობის წევრად. მას გადაეცა ბაღის ნაკვეთი, ფართით: 600 კვ.მეტრი.

2.1.2 შ-----ი გარდაიცვალა 2005 წლის 22 აპრილს, ხოლო 2006 წლის 11 მაისს ნოტარიუს ლ-----ის მიერ გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა, რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი №2-8-, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ ნ-----ი არის აწ.გარდაცვლილი შ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე-მეუღლე, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო აწ.გარდაცვლილი შ-----ის სამკვიდრო ქონება.

ნ-----ი გარდაიცვალა 2012 წლის 15 იანვარს, 2012 წლის 24 ივლისს კი ნოტარიუს დ-----ას მიერ გაცემული იქნა სამკვიდრო მოწმობა, რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი N1----- რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ რ-----ი არის აწ. გარდაცვლილი ნ-----ის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე-შვილი, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო აწ. გარდაცვლილი ნ-----

-----ის სამკვიდრო ქონება.

2.1.3. 2017 წლის 25 აგვისტოს, რ-----მა (წარმომადგენელი გ-----ილი) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 600 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 01 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----04 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, სადაც აღნიშნულია, რომ ელოდება 88----- განაცხადის დასრულებას.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 10 აპრილს N1----- წერილით მიმართა დუშეთის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს, საქართველოს ეროვნული არქივის საქართველოს ეროვნული არქივის მცხეთის რეგიონულ არქივს, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურს და ეთხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარე №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მოეწოდებინათ ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები ქ. თბილისში, გ-----ი, ნ-----ლის და შ-----ის კომლის შემადგენლობის (სხვა კომლში წევრად არსებობის), მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით. ასევე მიეწოდებინათ მათთან დაცული/გაცემული სხვა დოკუმენტაცი (მიწის განაწილების სია და სხვა).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 10 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----06 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ“ 2018 წლის 10 აპრილის N1----- მიმართვით გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ „საქართველოს ეროვნული არქივიდან“, სსიპ „შემოსავლების სამსახურიდან“ და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან. ამავე გადაწყვეტილებაში დასკვნის სახით აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება 2018 წლის 10 აპრილის N1----- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 10 აპრილის №6----2 წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის N1----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ საგადასახადო სამსახურის

მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემულ გ-----ის საკრებულოს (2002 წლის მონაცემებით) მოქ. ა-----ას(მამის სახელი მითითებული არ არის) ერიცხება 0,10ჰა მიწის ფართობი. ამასთან, ვინაიდან ზემოაღნიშნულ მიწის გადასახადის გადამხდელის სიაში არ არის დაფიქსირებული მოქალაქის მამის სახელი, დაბადების წელი და პირადი ნომერი, მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერია მოკლებულია შესაძლებლობას, უტყუარად დაადასტუროს აღნიშნული მიწის ფართობის პიროვნებისადმი კუთვნილების ფაქტი. რაც შეეხება მოქ. ნ-----ლს, იგი სოფ. გ-----ის საკრებულოს 2002 წლის მონაცემებით და ამავე საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე მებაღეობის ამხანაგობების (2003 წლის მომაცემებით) მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში არ ირიცხება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 13 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----08 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ რ-----ის მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარდგენილ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება 2018 წლის 10 აპრილის N1----- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 16 აპრილის N21-02-1/49591 წერილით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის N1----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ შ-----ის სახელზე ირიცხება 0,10ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი(წელი-2002, შენიშვნა-მამის სახელი არ ფიქსირდება). ხოლო ნ-----ლი სიაში არ ფიქსირდება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 18 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N8-----10 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ რ-----ის მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარდგენილ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება 2018 წლის 10 აპრილის N1----- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივის 2018 წლის 20 აპრილის N31/5---- წერილით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის N1----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული, მცხეთის რაიონის გ-----ის სასოფლო საბჭო- საკრებულოს სოფელ გ-----ის 1986-1996წწ. 1997-2000წწ. და 2001-2006წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნებში 2004წ. 10 თებერვლით დათარიღებული რეფორმამდე არსებულ და რეფორმის დროს გაცემული ნაკვეთების მეპატრონეთა სიაში ჩანაწერი ნ-----ის

კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2007წ. საკომლო წიგნი, 1992-2007წწ. მიწის ნაკვეთების საგადასახადო სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები და სარეგისტრაციო მოწმობები არქივში დაცვაზე არ შემოსულა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივის 2018 წლის 23 აპრილის N31/57848 წერილით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის N1---- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცულია მცხეთის რაიონის გ-----ის საკრებულოს 2004 წლის 19 თებერვლის რეფორმამდე არსებული და რეფორმის დროს გაცემული ნაკვეთების მეპატრონეთა სია. აღნიშნულ სიაში აღრიცხულია: 1042-ა-----ა, ფართობი-0,12ჰა. შენიშვნა: სოფელ გ-----ის 1986-1996წწ. 1997-2000წწ. და 2001-2006წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნებში ჩანაწერი შ-----ის კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2007წ. საკომლო წიგნი, 1992-2007წწ. მიწის ნაკვეთების საგადასახადო სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები და სარეგისტრაციო მოწმობები არქივში დაცვაზე არ შემოსულა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 27 აპრილს N1---- წერილით მიმართა გ-----ის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს და აცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რ-----ის (წარმომადგენელი გ-----ილი) მიერ წარდგენილია N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, გ-----ი. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მისი ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, რის გამოც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე გაეგზავნა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ეთხოვა დაუდასტურონ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მებაღის წიგნაკი) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 აპრილს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----13 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის (რ-----ი) მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარმოდგენილია N8----- სარეგისტრაციო განცხადება.

მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგინდეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 27 აპრილის N1----- წერილით გამოთხოვა ინფორმაცია გ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან. ამავე გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 2018 წლის 27 აპრილის N1----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 04 მაისის N1----- წერილით მიმართა გ-----ის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს და აცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რ-----ის (წარმომადგენელი გ-----ილი) მიერ წარდგენილია N8----- სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: თბილისი, გ-----ი. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მისი ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, რის გამოც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე გაეგზავნა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ეთხოვა დაუდასტურონ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მებაღის წიგნაკი) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 04 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----15, რომლითაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის (რ-----ი) მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარმოდგენილ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება 2018 წლის 4 მაისის N1--- -- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 30 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----17, რომლითაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის (რ-----ი) მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარმოდგენილ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება 2018 წლის 4 მაისის N1--- -- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მიერ 2018 წლის 05 ივნისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----
-----19, რომლითაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის (რ-----
ლი) მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარმოდგენილ N8----- სარეგისტრაციო
განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება განახლება 2018 წლის 4 მაისის N1---
-- მიმართვაზე პასუხის მიღებისთანავე.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობის 2018
წლის 04 ოქტომბრის №34-0118277137 წერილით, საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის N1-
--- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ 2018 წლის 14 სექტემბერს გ-----ის
რაიონის გამგეობის მიერ განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში
უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება, რომლის საფუძველზეც შედგა №0---
- ოქმი. ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი
შემოსაზღვრულია, განაშენიანებულია. დათვალიერებას დაესწრნენ
მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, რომლებმაც
დაადასტურეს სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის რ-----ის
მფლობელობაში ყოფნის ფაქტი. ადგილზე დათვალიერებისას ასევე
გადამოწმდა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ნახაზის საკადასტრო
მონაცემები. შედეგად გამოირკვა, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი საკადასტრო
მონაცემები შეესაბამება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ საზღვრებს.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ 2018 წლის 10 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება
№8-----21, რომლითაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის (რ-----
-----ლი) მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარმოდგენილ N8-----
სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილია სამკვიდრო მოწმობა გაცემული
2006 წელს N2-8-, რის საფუძველზეც შ-----ის დანაშთი კუთვნილი
ავტომანქანა მემკვიდრეობით გადაეცა ნ-----ს, მაგრამ არ არის
საუბარი უძრავ ქონებაზე. აქედან გამომდინარე „საჯარო რეესტრის შესახებ“
საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად
დაინტერესებულ პირს ეთხოვა წარმოადგინოს კორექტირებული სამკვიდრო
მოწმობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ 2018 წლის 17 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება
№8-----23, რომლითაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის (რ-----
---ი) მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარდგენილია N8----- სარეგისტრაციო
განცხადება, მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა
დადგინდეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული
მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე
ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა
სააგენტომ 2018 წლის 17 ოქტომბრის N4----- წერილით გამოითხოვა
ინფორმაცია გ-----ის გამგეობიდან. ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია,

რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება 2018 წლის 17 ოქტომბრის N4----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 29 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----25 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის (შეჩერების) შესახებ“, რომლის რომლითაც ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირის (რ-----ლი) მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს წარდგენილია N8----- სარეგისტრაციო განცხადება. წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი - მებაღის წიგნაკი №1--, რომელშიც პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, კერძოდ არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი. შესაბამისად აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ 30 კალენდარული დღის ვადაში სარეგისტრაციოდ წარსადგენი იყო მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 04 იანვარს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----27 და ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2.1.4. 2018 წლის 03 დეკემბერს, რ-----მა (წარმომადგენელი გ-----ილი) №643190/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის (შეჩერების) შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 29 ნოემბრის №8-----25 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის №4--- გადაწყვეტილებით რ-----ს (წარმომადგენელი გ-----ილი) უარი ეთქვა 2018 წლის 03 დეკემბრის №643190/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.1.5. 2019 წლის 04 თებერვალს, რ-----მა (წარმომადგენელი გ-----ილი) №5---/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს

იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის №8-----27 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 05 მარტის №8---- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რ-----ის წარმომადგენელს გ-----ილს N5---/17 (04.02.2019) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2.1 მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, მოსარჩელემ უზრუნველყო იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზედაც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას.

3. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

3.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ნოემბრის №8-----25 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის(შეჩერების) შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის №8-----27 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის №4--- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილება №8---- „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

3.2. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ რ-----
-----ლმა 2017 წლის 25 აგვისტოს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა 600 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ი, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო წარმოება.

3.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის

მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული იქნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. დასახელებული წესის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის(სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა- დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით(ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის(დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის(დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის(მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 73 მუხლის პირველი

პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი. დასახელებული წესის 5.1 მუხლის თანახმად კი, მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო(შემდეგში - სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 25 აგვისტოს რ-----
-----ის მიერ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: 1. სატყეო ფონდი; 2. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 3. სამკვიდრო მოწმობა, 4. მეზლის წიგნაკი; 5. ელ. კერსია.

3.4. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება

აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ1) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არაერთხელ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ (2017 წლის 01 სექტემბრის გადაწყვეტილება №8-----04, 2018 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება №8-----06, 2018 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება №8-----08, 2018 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება №8-----10, 2018 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება №8-----13, 2018 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება №8-----15, 2018 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება №8-----17, 2018 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება №8-----19, 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №8-----21, 2018 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №8-----23), ხოლო საბოლოოდ კი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 29 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----25, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი - მებაღის წიგნაკი №1--, რომელშიც პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, კერძოდ არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი. შესაბამისად აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ 30 კალენდარული დღის ვადაში სარეგისტრაციოდ წარსადგენი იყო მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვარის №8-----27 გადაწყვეტილებით, იმის გათვალისწინებით ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია,

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

3.5. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის იგი არა მხოლოდ ფორმალური გამართულობის, არამედ მისი შინაარსობრივი, არსებითი მხრივაც უნდა იქნას შემოწმებული და შეფასება უნდა მიეცეს იმ გარემოებას, რომ იმ ვითარებაში მაშინ, როდესაც დაინტერესებული პირის(რ-----ლი) მიერ წარდგენილი იქნა სამკვიდრო მოწმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; მებაღის წიგნაკი №1--., რომლის საფუძველზეც ირკვეოდა, რომ შ-----ს გადაეცა მიწის ნაკვეთი ფართობით: 600 კვ.მეტრი,- დამატებით დაინტერესებული პირისათვის იმაზე მითითება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების დამდგენ დოკუმენტში შეტანილია ჩასწორება, რომელიც არ არის სათანადო წესით დამოწმებული(კერძოდ, პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი) და რომ შესაბამისად საჭირო იყო მითითებული ტრანზაქციის შესაბამისი სხვა რაიმე კანონით დადგენილი წესით მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის დავალება, ამასთან იმ პირობებში, როდესაც დღეის მდგომარეობით სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა დაინტერესებული პირის მიერ ფაქტობრივად შეუძლებელია,- რამდენად შესაბამისობაშია კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ შ-----ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება, მოსარჩელე - რ-----ის (აწ.გარდაცვლილი შ-----ის, ნ-----ის მემკვიდრე) მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი მებაღის წიგნაკით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის და ადგილმდებარეობის შესახებ. შ-----ს გადაეცა 600 კვ.მეტრი ფართის მიწის ნაკვეთი. სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან როგორც აღინიშნა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით

დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს მეზალის წიგნაკი. ამასთან, აღნიშნული დოკუმენტი დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია და სადაოდ არავის გაუხდია. სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14¹ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის 6¹ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტები, რომლებიც წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების საფუძველს, კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება, თუ: მეზალების ამხანაგობის მიერ გაცემულ მეზალის წიგნაკს ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის თარიღი, მეზალების დასახელება, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მისამართი და ფართობი, მეზალების ამხანაგობის ბეჭედი.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გამოიკვლია და შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადება (რომლითაც იგი ითხოვდა სამკვიდრო მოწმობისა და მეზალის წიგნაკის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას), მასზე თანდართული დოკუმენტები წარდგენილი იყო თუ არა კანონმდებლობით დადგენილი წესის დაცვით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში რამდენად არსებობდა იმის საჭიროება, რომ განცხადებას თან დართვოდა სათანადო წესით დამოწმებული უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად სხვა რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. სასამართლოს მოსაზრებით, მართოდენ ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტში-მეზალის წიგნაკში, პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და რომ ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი, არ ქმნის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას. ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 04 ოქტომბრის №34-0118277137 წერილით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის N1----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ 2018 წლის 14 სექტემბერს გ-----ის რაიონის გამგეობის მიერ განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება, რომლის საფუძველზეც შედგა №0---- ოქმი. ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია, განაშენიანებულია. დათვალიერებას დაესწრნენ მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, რომლებმაც დაადასტურეს სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის რ-----ის მფლობელობაში ყოფნის ფაქტი. ადგილზე დათვალიერებისას ასევე

გადამოწმდა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ნახაზის საკადასტრო მონაცემები. შედეგად გამოირკვა, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემები შეესაბამება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ საზღვრებს. რაც შეეხება მეზალის წიგნაკის ჩასწორებას,- სასამართლოს მოსაზრებით აღნიშნული ჩასწორება შინაარსს არ უცვლის მეზალის წიგნაკს, რამეთუ არ იცვლება მიწის ნაკვეთის გამცემი, მიწის ნაკვეთის მიმღები და ცხადია ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად, რამეთუ მოცემულ შემთხვევაში უტყუარი მტკიცებულებები იმის თაობაზე, რომ შ-----ის სახელზე გაცემული მეზალის წიგნაკი გაუქმებულია და/ან რომ მან მეზალობის მიერ მისთვის გადაცემულ 600 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე დაკარგა უფლება, - საქმეში წარმოდგენილი არ არის. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად კი, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

ამდენად, დასახელებულ კანონთა ნორმებით დადგენილი წესის გამოყენებითა და საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ გააკეთა ერთმნიშვნელოვანი დასკვნა, რომ რ-----ის მიერ 2017 წლის 25 აგვისტოს ქ.თბილისი, გ-----ი მდებარე 600კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოთხოვნით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე, შესაძლებელი იყო სარეგისტრაციო სამსახურს არსებითად განეხილა რ-----ის განცხადება და მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით უსაფუძვლოდ უთხრა უარი რ--

-----ს სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, შ-----ის კუთვნილი, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში გატარებაზე, ჯერ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, შემდეგ კი შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, მოპასუხის მიერ განხორციელებული აღნიშნული ქმედება კი, სასამართლოს განმარტებით არ შეესაბამება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

3.6. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება №8-----25 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის(შეჩერების) შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილება №8-----27 „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით იყო მიღებული და ისინი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

3.7. სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის N4--- გადაწყვეტილების და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 05 მარტის N8---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც რ-----ს (წარმომადგენელი გ-----ილი) უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე საფუძვლიანი იყო, კერძოდ:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში იმდენად, რამდენადაც დადგენილი იქნა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება №8-----25 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის (შეჩერების) შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილება №8-----27 „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით იყო მიღებული და ისინი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა, აღნიშნული გარემოება თავის მხრივ გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა, - შესაბამისად ბათილად უნდა ყოფილიყო

ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვრის N4--- გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 05 მარტის N8---- გადაწყვეტილება, რომლითაც რ-----ის (წარმომადგენელი გ-----ილი) ადმინისტრაციული საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

3.8. სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23.1 მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა რ-----ის მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც იგი დააკმაყოფილა.

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

აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება, არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" და "ე1" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები. კერძოდ, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, ამასთანავე, სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. ზემოაღნიშნულმა გარემოებებმა განაპირობა სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების კანონდარღვევით მიღება.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველად უთითებს იმ გარემოებებზე, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა არ გამოიკვლია და შეფასების გარეშე დატოვა რ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადება (რომლითაც იგი ითხოვდა სამკვიდრო მოწმობისა და მებაღის წიგნაკის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას) და მასზე თანდართული დოკუმენტები წარდგენილი იყო თუ არა კანონმდებლობით დადგენილი წესის დაცვით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში რამდენად არსებობდა იმის საჭიროება, რომ განცხადებას თან დართოდა სათანადო წესით დამოწმებული უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად სხვა რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. სასამართლოს მოსაზრებით, მარტოოდენ ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტში - მებაღის წიგნაკში, პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და რომ ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი, არ ქმნის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას. სასამართლოს მოსაზრებით აღნიშნული ჩასწორება შინაარსს არ უცვლის მებაღის წიგნაკს, რამეთუ არ იცვლება მიწის ნაკვეთის გამცემი, მიწის ნაკვეთის მიმღები და ცხადია ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველად.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა აღქმული და შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და სამართლებრივი გარემოებები, ვინაიდან:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ 2017 წლის 25 აგვისტოს რ-----ის წარმომადგენელმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა

ქალაქ თბილისში, გ-----ი მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო, სხვა დოკუმენტების სანახავად მიუთითა №8-2017638972 განცხადებაზე, რომელზეც ასევე თანდართულია 2012 წლის 24 ივლისს გაცემული №120778267 სამკვიდრო მოწმობა.

განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციის მოძიების მიზნით მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 10 აპრილს №1----- წერილით მიმართა სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივს, სსიპ შემოსავლების სამსახურს და მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიას და იმავე დღეს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----06 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა №1----- წერილზე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოებიდან პასუხების მიღების შემდეგ.

2018 წლის 27 აპრილს დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში დამატებით წარდგენილ იქნა 1990 წლის 25 ოქტომბერს გაცემული №1-- მებალის წიგნაკი.

2018 წლის 29 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----25 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ წარდგენილ მებალის წიგნაკში ჩასწორებული იყო მებაღეობის ამხანაგობის წევრის სახელი და მამის სახელი და ჩასწორება არ იყო სათანადო წესით დამოწმებული, კერძოდ არ ფიქსირდებოდა ჩასწორების განხორციელების თარიღი. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის დამატებით წარსადგენი იყო მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----27 (04.01.2019) გადაწყვეტილება.

რ-----ის წარმომადგენელმა გ-----ილმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2019 წლის 4 თებერვალს წარადგინა №5---/17 ადმინისტრაციული საჩივარი, ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის

მოთხოვნას წარმოადგენდა ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----27 (04.01.2019) გადაწყვეტილების გაუქმება და ქალაქ თბილისში, გ-----ი მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის.

რ-----ის წარმომადგენლის გ-----ილის ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა წარმოებაში, რის შემდგომაც, №5---/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოებისას დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

რ-----ის წარმომადგენლის მიერ 2018 წლის 3 დეკემბერს წარდგენილი იყო №643190/17 ადმინისტრაციული საჩივარი რომლითაც საჩივრის ავტორი მოითხოვდა №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----25 (29.11.2018) გადაწყვეტილების გაუქმებას. აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი იყო №1-- მებაღის წიგნაკი, რომელზეც ფიქსირდებოდა ჩასწორება და რომელიც არ იყო დამოწმებული სათანადო ფორმით. ამასთან, დოკუმენტში არ იყო მითითებული ჩასწორების თარიღი, შესაბამისად, არ დგინდებოდა აღნიშნული ჩასწორება განხორციელებული იყო თუ არა 2007 წლის 20 სექტემბრამდე ("ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე), შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი №1-- მებაღის წიგნაკი, არ შეიძლებოდა მიჩნეული ყოფილიყო უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----25 (29.11.2018) გადაწყვეტილება შეესაბამებოდა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს და მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობდა.

რაც შეეხება №5---/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიმდინარე წარმოებას, რომლითაც ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის მოთხოვნას წარმოადგენდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----27 (04.01.2019) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის

ეროვნულმა სააგენტომ დაადგინა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----25 (29.11.2018) გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით (რომლითაც დაინტერესებულ პირს მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის ევალუბოდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილი მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა), დაინტერესებული პირის მიერ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ ყოფილა წარდგენილი მარეგისტრირებელ ორგანოში რაიმე სახის დოკუმენტი/ინფორმაცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით არსებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----27 (04.01.2019) გადაწყვეტილება კანონიერი იყო და არ რასებობდა მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, რ-----ის წარმომადგენლის 2019 წლის 4 თებერვლის №5----/17 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით 2019 წლის 5 მარტს მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №8---- გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და

შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მქონე პირი განმარტებულია, როგორც, პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

„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.

„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“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, 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.

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

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია წიგნაკის გაცემის წელი, მებაღეობის დასახელება და მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი.

განსახილველ შემთხვევაში, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია მებაღის წიგნაკის საფუძველზე, რომელშიც გაკეთებული ჩასწორება არ არის დამოწმებული სათანადო წესით, კერძოდ, დოკუმენტში არ არის მითითებული ჩასწორების თარიღი. შესაბამისად, არ დგინდება აღნიშნული ჩასწორება განხორციელდა თუ არა 2007 წლის 20 სექტემბრამდე („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე) რა შემთხვევაშიც აღნიშნული დოკუმენტი შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ

პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა (აღნიშნული კანონი ამოქმედდა 2007 წლის 20 სექტემბერს).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამოჩაკლისი შემთხვევებისა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის კვებგვრდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს არ შეუფასებია სააგენტოს მიერ გამოკვლეული არცერთი ფაქტობრივი გარემოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარტოოდენ ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტში - მებაღის წიგნაკში, პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და რომ ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი, არ ქმნის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას. სასამართლოს მოსაზრებით აღნიშნული ჩასწორება შინაარსს არ უცვლის მებაღის წიგნაკს, რამეთუ არ იცვლება მიწის ნაკვეთის გამცემი, მიწის ნაკვეთის მიმღები და ცხადია ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად.

აპელანტი განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვერ გაიზიარებს სასამართლოს ზემოაღნიშნულ მსჯელობას და მიუთითებს, რომ იმ პირობებში როდესაც უფლების დამდგენ დოკუმენტში ჩასწორებულია პირის სახელი და მამის სახელი, ამასთან აღნიშნული ჩასწორება არ არის გაკეთებული საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, შეუძლებელია უტყუარად იმის დადგენა თუ ვის სახელზეა გაცემული აღნიშნული დოკუმენტი, ამდენად უსაფუძვლოა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ მებალის წიგნაკში, პიროვნების სახელისა და მამის სახელის ჩასწორება (თუნდაც სათანადო წესით დამოწმების გარეშე) შინაარსს არ უცვლის მებალის წიგნაკს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მებალის წიგნაკში გაკეთებული ჩასწორება არ არის დათარიღებული. შესაბამისად, არ დგინდება აღნიშნული ჩასწორება განხორციელდა თუ არა 2007 წლის 20 სექტემბრამდე ("ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე) რაც აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს იმისათვის, რომ აღნიშნული დოკუმენტი მიჩნეულ იქნეს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან, მებალის წიგნაკში გაკეთებული ჩასწორების თარიღი უცნობი იყო, ამასთან, სასამართლოში მხარის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი არცერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მებალის წიგნაკში ჩასწორება გაკეთებულია "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 20 სექტემბრამდე) თბილისის საქალაქო სასამართლოს აღნიშნული დოკუმენტი არ უნდა მიეჩნია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, ამდენად, არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, თუ სასამართლოს ზემოაღნიშნულ მსჯელობას გავიზიარებთ, ნებისმიერი საკუთრების უფლების ან/და მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელშიც ჩასწორებულია სავალდებულო რეკვიზიტები და აღნიშნული ჩასწორება არ არის გაკეთებული კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, რეგისტრაციის მიზნებისთვის გამოყენებულ უნდა იქნეს საკუთრების უფლების ან/და მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და მის მიერ მოძიებული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის შეფასებას და მხოლოდ ამის შემდეგ იღებს საბოლოო გადაწყვეტილებას.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ვინაიდან, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტი - მებაღის წიგნაკი არ იძლეოდა მართლზომიერი მფლობელობის უტყუარად დადასტურების საშუალებას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხორციელებინა რეგისტრაცია სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გარეშე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამდენად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ სათანადოდ არ გამოიკვლია და სათანადო შეფასება არ მისცა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომლებიც ზემოთ იქნა აღნიშნული. სასამართლოს უნდა მოეხდინა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასება, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ ამის შემდეგ დაედგინა, შექმნილ ვითარებაში არსებობდა თუ არა სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები. სასამართლო გადაწყვეტილებაში გაკეთებული არ არის კონკრეტული სამართლებრივი განმარტებები, თუ რატომ არის სარჩელი დასაბუთებული და რა კონკრეტული გარემოებები არ გაითვალისწინა მარეგისტრირებელმა ორგანომ სადავო რეგისტრაციების განხორციელებისას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო

(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები მიღებულია საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ განსახილველ დავასთან დაკავშირებით, სახეზეა სასამართლოს მიერ დაშვებული, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოყვა შედეგად. ამასთან, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და შესაბამისად, არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილების (საქმის ნომერი: 3/2504-19), სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" და "ე¹" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული, გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო

სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.2. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველი დავა ექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულირების სფეროში და ყურადღებას მიაქცევს სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი კანონის მიზანსა და დანიშნულებასთან დაკავშირებით საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს მიერ გაკეთებულ განმარტებაზე, საქმეში სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, სადაც საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საშუალებით სახელმწიფო მიზნად ისახავდა მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას, **ასევე მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.**“ ამავე საქმეზე, საკონსტიტუციო სასამართლომ იმსჯელა დასახელებული კანონის რეგულირების სფეროში მოქცეულ სამართალურთიერთობებზე, და განმარტა, რომ „ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს, რომელთაც გააჩნდათ გარკვეული კავშირი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებთან და უკვე იმყოფებოდნენ კანონით განსაზღვრულ სამართლებრივ ურთიერთობაში, გაუჩნდათ მოლოდინი, რომ, თუ ისინი წარმოადგენდნენ აღნიშნული კანონის სუბიექტებს და აკმაყოფილებდნენ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, დადგენილი წესით, შეეძლოთ მოეპოვებინათ საკუთრება სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებზე. [...] **მოლოდინი, რომელიც ემყარება კანონიერ საფუძველს** და მომდინარეობს ამ კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობიდან, უნდა ჩაითვალოს ლეგიტიმურ მოლოდინად, რომელსაც იცავს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი.“

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების

ლეგიტიმური მოლოდინი წარმოადგენს რა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით დაცული საკუთრების უფლების შემადგენელ ნაწილს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმა, იმთავითვე იწვევს პირის საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, დასაბუთებულ უნდა იქნეს კანონმდებლობის მოთხოვნათა ზედმიწევნით დაცვით და გადაწყვეტილება უნდა დაეფუძნოს საქმის გარემოებების ყოველმხრივ გამოკვლევასა და ობიექტურად შეფასებას.

სააპელაციო სასამართლო მოიხმობს კიდევ ერთ საკანონმდებლო აქტს, რომელიც საკუთრების აღიარების უფლების რეალიზაციას ემსახურება. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც საკუთრების აღიარების უფლების ეფექტური რეალიზაციის მიზნით, დამატებით აკონკრეტებს და აზუსტებს იმ პირობებს, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები უფლებამოსილი არიან დაირეგისტრირონ საკუთრება.

დასახელებული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ მართლზომიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა. ამასთან, ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტი ჩამოთვლის, თუ რა სახის დოკუმენტებით შეიძლება დადასტურდეს მართლზომიერი მფლობელობა. დასახელებული მუხლის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: 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.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს დასახელებული მუხლის ქვეპუნქტთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლოს განმარტებაზე და განმარტავს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტის სახეები არ შეიძლება ჩაითვალოს ამომწურავ ჩამონათვლად. საქმეზე №ბს-22-22(კ-12) საკასაციო სასამართლოს განმარტების თანახმად, „კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ [...] ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

ამდენად, ერთი მხრივ საკანონმდებლო მოწესრიგებისა და მეორე მხრივ, საკასაციო სასამართლოს განმარტების მოცემული საქმის გარემოებებთან მიმართებით მხედველობაში მიღებით, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია უნდა ჩაითვალოს თუ არა საკმარის და სათანადო მტკიცებულებად, მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურების მიზნებისათვის.

2017 წლის 25 აგვისტოს, რ-----მა (წარმომადგენელი გ-----ილი) №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 600 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ი.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არაერთხელ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ (2017 წლის 01 სექტემბრის გადაწყვეტილება N8-----04, 2018 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება N8-----06, 2018 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება N8-----08, 2018 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება N8-----10, 2018 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილება №8-----13, 2018 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება №8-----15, 2018 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება №8-----

-----17, 2018 წლის 05 ივნისის გადაწყვეტილება №8-----19, 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №8-----21, 2018 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №8-----23), ხოლო საბოლოოდ კი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 29 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №8-----25, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი - მებალის წიგნაკი №1--, რომელშიც პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, კერძოდ არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი. შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტი არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ 30 კალენდარული დღის ვადაში სარეგისტრაციოდ წარსადგენი იყო მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 04 იანვარის №8-----27 გადაწყვეტილებით, იმის გათვალისწინებით ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების დამატებითი შესწავლის საფუძველზე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გააჩნდა სარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მოსარჩელის მიერ წარდგენილია მებალის წიგნაკი, ანუ რ-----ლის მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს ქმნის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და 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 N376 დადგენილებით დამტკიცებული წესი, რომლის 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ მებალის წიგნაკი წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს და საქართველოს პროფკავშირთა რესპუბლიკური საბჭოს 1979 წლის 20 მარტის N171 დადგენილებით დამტკიცებული მებაღეობის ამხანაგობის ტიპობრივი წესდების მიხედვით, მუშა/მოსამსახურეებს სარგებლობისათვის დაწესებული ფართის მიწის ნაკვეთები გამოეყოფოდათ საწარმოს/დაწესებულების/ორგანიზაციის ადმინისტრაციისა და პროფკავშირის კომიტეტის ერთობლივი გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც ამავე დროს წარმოადგენდა გადაწყვეტილებას ამხანაგობის წევრად მიღების შესახებ. მებაღეობის ამხანაგობის გამგეობა მითითებული გადაწყვეტილებით აფორმდება ამხანაგობის წევრად მიღებას და ამხანაგობის წევრზე გასცემდა მებაღის წიგნაკს.

საქმეზე სადავოდ არ არის გამხდარი ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილია 1990 წლის 02 ივლისს გაცემული №1-- მებაღის წიგნაკი, რომლითაც ირკვევა, რომ შ-----ი 1990 წლის 25 ოქტომბრის №1 ოქმის საფუძველზე მიღებულია მებაღეობის ამხანაგობის წევრად. მას გადაეცა ბაღის ნაკვეთი, ფართით: 600 კვ.მეტრი. თუმცა, როგორც აღინიშნა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მებაღის წიგნაკი არ მიიჩნია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად, რამდენადაც პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, კერძოდ არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი.

სააპელაციო სასამართლო ადასტურებს, რომ მებაღის წიგნაკში არსებული ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, რაც გარკვეულწილად მიუთითებს იმაზე, რომ დოკუმენტი არის ხარვეზიანი და ცალკე აღებული, შესაძლოა, რეგისტრაციის თვალსაზრისით იქცეს დაბრკოლებად, თუმცა, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში შეფასება უნდა მიეცეს ყველა იმ დოკუმენტს ერთობლიობაში, რომელიც მოსარჩელის მხრიდანაა წარმოდგენილი. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც მტკიცებულებათა ერთობლიობით უდავოდ დასტურდება მებაღის წიგნაკის ნამდვილობა (სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოთხოვილ იქნა დედანი დოკუმენტი) და მისი გაცემის ფაქტი, ხარვეზი დოკუმენტში არ უნდა იქცეს უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველად.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ გამოიკვლია და შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადება (რომლითაც იგი ითხოვდა სამკვიდრო მოწმობისა და მებაღის წიგნაკის საფუძველზე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას), მასზე თანდართული დოკუმენტები წარდგენილი იყო თუ არა კანონმდებლობით დადგენილი წესის დაცვით, ამ კონკრეტულ

შემთხვევაში რამდენად არსებობდა იმის საჭიროება, რომ განცხადებას თან დართვოდა სათანადო წესით დამოწმებული უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად სხვა რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი. სასამართლოს მოსაზრებით, მარტოდენ ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტში-მებალის წიგნაკში, პიროვნების სახელი და მამის სახელი ჩასწორებულია და რომ ჩასწორება არ არის სათანადო წესით დამოწმებული, არ ფიქსირდება ჩასწორების განხორციელების თარიღი, არ ქმნის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებას.

აღნიშნულთან მიმართებით თბილისის სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გ-----ის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 04 ოქტომბრის №34-0118277137 წერილით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის N1----- წერილის პასუხად ეცნობა, რომ 2018 წლის 14 სექტემბერს გ-----ის რაიონის გამგეობის მიერ განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება, რომლის საფუძველზეც შედგა №0--- - ოქმი. ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია, განაშენიანებულია. დათვალიერებას დაესწრნენ მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, რომლებმაც დაადასტურეს სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის რ-----ის მფლობელობაში ყოფნის ფაქტი. ადგილზე დათვალიერებისას ასევე გადამოწმდა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ნახაზის საკადასტრო მონაცემები. შედეგად გამოირკვა, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემები შეესაბამება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ საზღვრებს.

რაც შეეხება მებალის წიგნაკის ჩასწორებას, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ აღნიშნული ჩასწორება შინაარსს არ უცვლის მებალის წიგნაკს, რამეთუ არ იცვლება მიწის ნაკვეთის გამცემი, მიწის ნაკვეთის მიმღები და ცხადია ვერ იქნება მიჩნეული სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძვლად, რამეთუ მოცემულ შემთხვევაში უტყუარი მტკიცებულებები იმის თაობაზე, რომ შ-----ის სახელზე გაცემული მებალის წიგნაკი გაუქმებულია და/ან რომ მან მებალეობის მიერ მისთვის გადაცემულ 600 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე დაკარგა უფლება, საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ შ-----ის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება მოსარჩელე - რ-----ის (აწ.გარდაცვლილი შ-----ის, ნ-----ის მემკვიდრე) მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი მებალის წიგნაკით, რომელიც

შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის და ადგილმდებარეობის შესახებ, აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან როგორც აღინიშნა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული ზემოხსენებული წესის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს წარმოადგენს მებაღის წიგნაკი. ამასთან, აღნიშნული დოკუმენტი დღეის მდგომარეობითაც ძალაშია და სადაოდ არავის გაუხდია და აქვე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14¹ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის 6¹ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტები, რომლებიც წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების საფუძველს, კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება, თუ: მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემულ მებაღის წიგნაკს ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის თარიღი, მებაღეობის დასახელება, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მისამართი და ფართობი, მებაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი.

ზემოაღნიშნულის გარდა, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ სადავო მიწის ნაკვეთზე ზედდება არ ფიქსირდება. ასევე, დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე სხვა მესამე პირს მოთხოვნა საჯარო რეესტრში არ წარუდგენია, №0---- ვიზუალური დათვალიერების ოქმით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია, განაშენიანებულია. დათვალიერებას დაესწრნენ მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, რომლებმაც დაადასტურეს სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის რ-----ის მფლობელობაში ყოფნის ფაქტი. ადგილზე დათვალიერებისას ასევე გადამოწმდა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ნახაზის საკადასტრო მონაცემები. შედეგად გამოირკვა, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემები შეესაბამება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ საზღვრებს.

საქმეზე შესწავლილი და გამოვლენილი ფაქტობრივი გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში ხარვეზის არსებობა ვერ იქცევა დაბრკოლებად იმ პირობებში და იმ ვითარებაში, როდესაც საქმეზე წარმოდგენილი და თანდართული დოკუმენტების ერთობლივი ანალიზი ქმნის ხარვეზის შევსების საშუალებას და იძლევა მიწის ნაკვეთის გაცემის ფაქტის დადასტურებისა და მისი ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი, იმ პირობებში, როდესაც საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის

საფუძველზე შესაძლებელი იყო სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უფლების ობიექტის მოსარჩელეზე გაცემის ფაქტის დადასტურება, ეწინააღმდეგება ზაკ-ის მოთხოვნებს, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას, მტკიცებულებათა შესწავლის გზით შეედლო დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რაც მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მოუხდენია.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო სამართლებრივი აქტები გამოცემული იქნა გარემოებების არასათანადო შეფასებით. მხედველობაში არ იქნა მიღებული მტკიცებულებათა ერთობლიობა და სათანადოდ არ იქნა დასაბუთებული მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა. აღნიშნულით დაირღვა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დავის გადაწყვეტისათვის დადგენილია საკმარისი ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეში არსებული მტკიცებულებები იძლეოდა მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანად მიჩნევისა და მის სრულად დაკმაყოფილების საკმარის საფუძველს.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივარს მიიჩნევს უსაფუძვლოდ და თვლის, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სარჩელის უარყოფის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის დასკვნები. პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის

საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. განსახილველ შემთხვევაში აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილად. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარზე მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება.
3. 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.

მოსამართლე

ნანა დარასელია