



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06 ნოემბერი 2019 წელი

თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე
სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი**

აპელანტი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის
გამგეობა;

წარმომადგენელი - შ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - დ----- მ-----ი;

წარმომადგენელი - ე-----;

სარჩელზე მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - ზ-----ე;

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება

1.აპელანტის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელო
მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით დ----- მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობის 14.03.2018წ. N3----- და 15.05.2018წ. N3----- წერილები; მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობას დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილი N1----- საარქივო ცნობისა და შპს „ბ-----“ მიერ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურების შესახებ; დანარჩენ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა.

2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2016 წლის 9 აგვისტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ----- მ-----მა, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქ. თბილისში, დაბა წყნეთში, თ-----ში მდებარე 1100 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დ----- მ-----მა სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარადგინა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოს თბილისის ცენტრალური არქივის N0----- საარქივო ცნობა (10.09.09), რომლითაც დგინდება, რომ მოქალაქე ს--- თ----- ასული მ-----ი 1967 წელს ცხოვრობდა სოფელ წყნეთში, ფლობდა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთს და იხდიდა გადასახადებს. ამასთან, მითითებულია, რომ 1969 წლის შემდგომი პერიოდის საკომლო წიგნები არქივში დაცული არ არის.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი - 1967 წლის საკომლო წიგნის ამონაწერი, სადაც დაფიქსირებულია ს--- თ----- ასული მ-----ი, პასპორტის მიხედვით ეკუთვნის 1888 წელს დაბადებულ შაშო თ----- ასულ მ-----ს. ასევე 1967 წლის საკომლო წიგნის ამონაწერი, სადაც ფიქსირდება დ----- გ----- ძე მ-----ი, დაბადების მოწმობის მიხედვით ეკუთვნის 1948 წლის 26 ნოემბერს დაბადებულ დ----- გ-----ის ძე მ-----ს.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 5 იანვრის N1----- წერილის თანახმად, ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის დაბა წყნეთის გამგეობის 31 ოქტომბრის N1----- გადაწყვეტილების საფუძველზე დამტკიცებულ დაბა წყნეთის მოსახლეობისათვის ინდივიდუალური

ბინათმშენებლობის მიზნით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების განაწილების სიაში ირიცხება დ----- მ-----ი (სიის N--, მისამართი: კ-----). მოცემული წერილით ასევე დადასტურებულია ის ფაქტი, რომ თბილისის ცენტრალურ არქივში დაცულია წყნეთის სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1940-1969 წლების საკომლო წიგნები. შემდგომი წლების საკომლო წიგნები თბილისის ცენტრალურ არქივში დაცული არ არის. წყნეთის სადაბო საბჭოს 1967-1969 წლების საკომლო წიგნის მონაცემების მიხედვით, კომლის წევრებად ირიცხებიან: ს--- მ-----ი თ----- ასული-ოჯახის უფროსი, დ----- მ-----ი (მ-----ი) გ----- ძე- შვილიშვილი. 1967 წლის მონაცემებით, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1925 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი, მისამართი: „ქ.დაბა წყნეთი, კ----- ქ. (ლ-----ს) N--“, რომლის საარქივო მასალაში, შესაბამის გრაფაში (მესაკუთრე/მოსარგებლეთა სია) მითითებულია: დ----- მ-----ი-საფუძველი:22.03.1990 წლის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის N0----- გადაწყვეტილება და 28.12.1977 წლის N1---- სამკვიდრო მოწმობა, ნოტარიუსი: მ-----ე. სახლთმფლობელობის ძირითადი მახასიათებელია: საერთო ფართობი-225,47 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართობი-145,33 კვ.მ., სარდაფი ფართობი-23,42 კვ.მ. დამხმარე ნაგებობები: ლიტერი „კ“, ფართობი - 5 კვ.მ. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი: დამხმარე ნაგებობები: ლიტერი „ბ“, ფართობი 65 კვ.მ. აღნიშნულ სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მიწის ნაკვეთის ფართი დაფიქსირებულია 642 კვ.მ. შემდგომი მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის გამო, ბოლო მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი გაურკვეველია.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, კ----- ქ. (ყოფილი ლ-----ს) N---ში მდებარე 424 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო კოდი 0-----) კანონისმიერი სამკვიდრო უფლების მოწმობის საფუძველზე (N1----28/12/1977, ნოტარიუსი დ. მ-----ე) რეგისტრირებულია დ----- მ-----ის საკუთრების უფლება. საქმის მასალებში წარმოდგენილი საგადასახადო უწყებებით ადგილობრივ გადასახადზე 1972, 1974, 1991 წლებისათვის დასტურდება, რომ მოსარჩელე დ----- მ-----ი მიწის გადასახადს იხდის, რომლის საერთო ფართობის ოდენობა 1542 კვ.მ-ია.

მოწმის ალექსანდრე ხელაშვილის ჩვენებით დ----- მ-----ი, რომელიც არის მისი მეზობელი, 1995 წლიდან ცხოვრობს წყნეთში და იმ დროიდან მოყოლებული ახსოვს, რომ დ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი შემოღობილია. მას ჰყავდა ამ ნაკვეთზე საქონელი და ღორები. მიწის შიგნით დგას პატარა შენობა შინაური ცხოველებისათვის.

მოწმე ნ----- მ-----მა განმარტა, რომ 1978 წლიდან იცნობს დ---- მ-----ს და მისი მიწის ნაკვეთის მოპირდაპირედ აქვს საზაფხულო სახლი და ზაფხულობით იქ ცხოვრობს. იგი მიუთითებს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არის შემოღობილი და უვლის დ---- მ-----ი.

მოწმე მ---- ს-----მა, რომელიც არის შემოსავლების სამსახურის მონიტორინგის დეპარტამენტის მიმდინარე კონტროლის თანამშრომელი, განმარტა, რომ 1988 წლიდან იგი გადასახადების ინსპექტირებას ახორციელებს. ქვითრები არის მის მიერ გამოწერილი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. მოწმის ჩვენებით, წყნეთში, მაცხოვრებლებს ჰქონდათ საკარმიდამო მიწები, ჰყავდათ საქონელი და ეს ყველაფერი მიბმული იყო ერთ მისამართზე, შესაბამისად, ნომრები არ გააჩნდა მიწას, აქედან გამომდინარე, მიმდებარე ტერიტორიად ინიშნავდნენ. მ---- ს-----მა დაადასტურა, რომ ლ----ის მიმდებარე ტერიტორია არის ის ტერიტორია, რომელზეც მიწის ნაკვეთის გადასახადს იხდიდა დ---- მ-----ი, საკარმიდამო დაახლოებით 400 კვადრატული მეტრია, რაც შეეხება უშუალოდ ამ მიწის ნაკვეთს, არ ახსოვს, მაგრამ იცის, რომ 1000 კვადრატულზე მეტრია. გადასახადის აკრეფისას ჯერ უწყება ბარდებოდა მესაკუთრეს და შემდეგ 2 ეტაპად ნაწილდებოდა თანხის გადახდა წელიწადის მანძილზე.

მ---- ს-----მა განმარტა, რომ წყნეთში იყო კოლმეურნეობა და მიწის ჰექტრებიც მათ ეწერათ. წყნეთის საბჭოში მომხდარი ხანძრისას ზონარგაყრილი წიგნი დაიწვა და გადასახადების გადახდა სირთულეს წარმოადგენდა. მისი განმარტებით, 1988 წლის შემდგომ წყნეთის ყველა გამგებელთან მუშაობდა და ახსოვს, როდესაც მშობლები გარდაიცვლებოდნენ, შვილები სახლებს ვერ იფორმებდნენ. იქიდან გამომდინარე, რომ ეს ადგილი სააგარაკო ზონას წარმოადგენდა, ძალიან რთული იყო სახლის აშენებაც და მისი გადაფორმებაც. ამიტომ, როდესაც გადასახადის ასაკრეფად მიდიოდა, გადახდის ფურცელზე იურიდიულ და ფაქტობრივ მფლობელს აწერდა. წელიწადში ერთხელ დადიოდა და აწარმოებდა აღწერას, უწყება ისე არ გამოიწერებოდა, თუ არ ნახავდა კონკრეტულ მიწას, რომელზეც უნდა მოეხდინა მფლობელს შემდეგ გადასახადის გადახდა. დ---- მ-----ი კი კონკრეტულად ამ მიწის ნაკვეთზე იხდიდა გადასახადს.

მოწმემ ზ---- შ-----მა განმარტა, რომ 4 წელია მუშაობს ვაკის რაიონის გამგეობაში და წყნეთის საუბნო განყოფილების უფროსია. დ---- მ-----ს იცნობს ბავშვობიდან, რადგან თვითონაც წყნეთიდანაა, მან იცის, რომ ამ მიწის ნაკვეთს ფლობს ბატონი დ-----ი და შემოღობილიც აქვს. მისამართია თ-----ი. ლ-----ის ქუჩიდან დაახლოებით 50 - 100 მეტრის დაშორებით.

მოწმე გ----- მ-----ის განმარტებით ერთი გზის მოშორებით არის მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. დ---- მ-----ს იცნობს ბავშვობიდან

და აღნიშნავს, რომ იგი ცხოვრობს მამა-პაპისეულ სახლში. გ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა წ-----ის ქუჩაზე, საიდანაც დაახლოებით 20 მეტრში იწყებოდა ლ-----ის ქუჩა და საიდანაც გზა ჩადიოდა დ-----ის ნაკვეთზე. დღეის მდგომარეობით არის თ-----ი, ხოლო დ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთი მე-3 ჩიხი. არსებული მიწის ნაკვეთი შემოღობილია. მოწმე გ----- მ-----ის განმარტებით მიწა იყო მამა-პაპის საკუთრებაში, იყვნენ სამი ძმა, რომლებსაც გაყოფილი ჰქონდათ სამ ზოლად მიწის ნაკვეთები, ერთი ზოლი ეკუთვნოდა დ----- მ-----ის მამა-პაპას, მეორე ზოლი - გ----- მ-----ის მამა-პაპას, ხოლო მესამე - მესამის მამა-პაპას ასე მოხდა მიწის ნაკვეთების გადანაწილება შთამომავლობაზე.

მოწმე ნ---- ბ-----ე განმარტავს, რომ 2007 წელს შეიძინა მიწის ნაკვეთი თ-----ი N7-ში მ-----ებისგან, ზუსტად დ----- მ-----ის მიწის ნაკვეთის გასწვრივ. ქუჩა სულ უბნებად არის დაყოფილი და თითქმის ყველა ერთმანეთის ნათესავები არიან, როგორც ის აღნიშნავს, ამ მიწის ნაკვეთს ფლობს დ----- მ-----ი და არის შემოღობილი.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2016 წლის 15 აგვისტოს N8-----03, 2016 წლის 15 აგვისტოს N8-----05, 2016 წლის 29 აგვისტოს N8-----07, 2016 წლის 06 სექტემბრის N8-----09, 2016 წლის 13 სექტემბრის N8-----11, 2016 წლის 14 სექტემბრის N8-----13, 2016 წლი 28 სექტემბრის N8-----15, 2016 წლის 13 ოქტომბრის N8-----18, 2016 წლის 1 ნოემბრის N8-----20, 2016 წლის 9 ნოემბრის N8-----22, 2017 წლის 16 მარტის N8-----25, 2017 წლის 23 მარტის N8-----27, 2017 წლის 4 სექტემბრის N8-----29, 2017 წლის 1 დეკემბრის N8-----32, 2017 წლის 14 დეკემბრის N8-----34, 2017 წლის 22 დეკემბრის N8-----36, 20167 წლის 29 დეკემბრის N8-----39, 2018 წლის 11 იანვრის N8-----41, 2018 წლის 26 იანვრის N8-----44, 2018 წლის 07 თებერვლის N8-----46, 2018 წლის 15 თებერვლის N8-----50 გადაწყვეტილებები.

სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ვაკის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში გაგზავნილ იქნა 2018 წლის 15 თებერვლის წერილი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (1----- საარქივო ცნობით) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა, ასევე მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია, წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს.

ვაკის რიონის გამგეობის 2018 წლის 14 მარტის N3----- წერილში განმარტებულია შემდეგი: საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 5 იანვრის N1----- საარქივო ცნობაში მითითებულია ორი გარემოება: 1) ქალაქ

თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის დაბა წყნეთის გამგეობის 2001 წლის 31 ოქტომბრის N1---- გადაწყვეტილებით დამტკიცდა დაბა წყნეთის მოსახლეობისათვის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის განაწილების სია. დ---- მ-----ი ირიცხება სიის მე-80 ნომრად, მისამართი: კ----- ქ.N16. ამავე ცნობით, არქივში დაცულია 2) წყნეთი სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1940-1969 საკომლო წიგნები, რომლის თანახმად, წყნეთის სადაბო საბჭოს 197-1969 საკომლო წიგნის მონაცემების თანახმად, კომლის წევრებად ირიცხებიან: ს— მ-----ი თ---- ასული - ოჯახის უფროსი და დ--- - მ-----ი (მ-----ი) გ----- ძე - შვილიშვილი. შემდგომი წლების საკომლო წიგნები ცენტრალურ დაცვაზე არ შესულა. 1967 წლის მონაცემებით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება სახლი 1925 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი. საკომლო ჩანაწერში მითითებული არ არის კომლის ადგილმდებარეობა, გარდა ზოგადისა, რომლის თანახმად, კომლის უძრავი ქონება მდებარეობდა სოფელ წყნეთში. აღსანიშნავია, რომ კომლის პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქალაქ თბილისი, დაბა წყნეთი, კ----- ქუჩა N---ში (ყოფილი ლ-----ს ქ) დაზუსტებული მიწის ფართობით 424 კ.მ. (ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო -სამეურნეო ს/კ0----- -), სამკვიდროს საფუძველზე რეგისტრირებულია დ---- მ-----ზე. საარქივო ცნობაში კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ადგილმდებარეობა არაა მითითებული, შესაბამისად, ძნელი ხდება უძრავი ქონების იდენტიფიცირება. დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარმოდგენილი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (მდებარე დაბა წყნეთი, ლ-----ის ქუჩის გაგრძელება) საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზე დადგინდებოდა საკომლო ჩანაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის 0.15 ჰა ადგილმდებარეობა. განმცხადებელი საკომლო წიგნის ჩანაწერის შესაბამისად ითხოვს ლ-----ის ქუჩის გაგრძელებაზე (თ-----ი) მდებარე მიწის რეგისტრაციას, რომლის იდენტიფიცირება (დადასტურება) ვერ მოხდება წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მეშვეობით.

ასევე ეცნობა, რომ გამგეობას არ გააჩნდა გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სპეციალობით თანამშრომელი, რომელიც უზრუნველყოფს სახელმწიფო პროექტების ფარგლებში მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დაკვალვას, შესაბამისად, გამგეობამ უარი თქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

„სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2018 წლის 20 მარტის N8-----52 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ვაკის რაიონის გამგეობის N3----- წერილის თანახმად, ვერ დადგინდა საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 5 იანვრის N1-----

საარქივო ცნობისა და 2016 წლის 29 სექტემბერს შპს „ბ----- ჯ-----“ მიერ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, ვინაიდან საკომლო ჩანაწერში მითითებული არ იყო კომლის ადგილმდებარეობა, გარდა ზოგადი მითითებისა, რომ კომლის უძრავი ქონება მდებარეობდა სოფელ წყნეთში. ამასთან, კომლის პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, კ----- ქუჩა N---ში (ყოფილი ლ-----ს ქ.), დაზუსტებული მიწის ფართობი-424 კვ.მ. (ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო, საკადასტრო კოდი 0-----), სამკვიდრო საფუძველზე რეგისტრირებული იყო დ----- მ-----ზე.

საარქივო ცნობაში კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ადგილმდებარეობა არ იყო მითითებული და შესაბამისად, ვერ ხდებოდა უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია. დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (მდებარე: დაბა წყნეთი, ლ-----ის ქუჩის გაგრძელება) საკუთრების ან მართლობითი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც დადგინდებოდა საკომლო ჩანაწერში მითითებული 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო დოკუმენტი, 2018 წლის 5 იანვრის N1----- საარქივო ცნობაში დაფიქსირებული ფართის ადგილმდებარეობის და 2016 წლის 29 სექტემბერს შპს „ბ----- ჯ-----“ მიერ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან იდენტიფიკაციის შესახებ (ადმინისტრაციული აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს/პირის მიერ გაცემული ცნობა ან სასამართლოს გადაწყვეტილება), რომელიც უტყუარად დაადგენდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობას.

ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 19 აპრილის N8-----54 გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 ივლისი N3----- გადაწყვეტილებით დ----- მ-----ს უარი ეთქვა 2018 წლის 18 მაისის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. საჩივრის ავტორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვინაიდან არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის

იდენტურობა, სააგენტოს მიერ შესაბამისი მუნიციპალიტეტთან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის იდენტურობასთან დაკავშირებით. ვაკის რაიონის გამგეობის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია არ იქნა მიწოდებული, ვინაიდან, დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (მდებარე: დაბა წყნეთი, ლ-----ის ქუჩის გაგრძელება) საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზე დადგინდებოდა საკომლო ჩანაწერში მითითებული მიწის ნაკვეთის 0,15 ჰა ადგილმდებარეობა. აგრეთვე, უფლების დამდგენ დოკუმენტში არ არის მითითებული 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი-არის ცალკ-ცალკე ნაკვეთად დაყოფილი და სხვადასხვა მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება, თუ კომლის საცხოვრებელ სახლთან (მის: ქალაქ თბილისი, დაბა წყნეთი, კ----- ქუჩა N-- (ყოფილი ლ----- ქ.) არსებული მიწის ნაკვეთი. საკომლო წიგნის ჩანაწერის შესაბამისად, განმცხადებელს განემარტა, რომ იგი ითხოვდა ლ-----ის ქუჩის გაგრძელებაზე (თ-----ი) მდებარე მიწის რეგისტრაციას, რომლის იდენტიფიცირება/დადასტურება ვერ მოხდება წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მეშვეობით.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 07 ოქტომბრის წერილის თანახმად, დაცულია დაბა წყნეთში მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები 2003, 2005 და 2006 წწ, რომელშიც გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით არ ფიქსირდება დ-----ი. ასევე ვაკის რაიონის გამგეობაში წარდგენილია სსრკ ფინანსთა სამინისტროს 1972-1974წწ და 1990-1992წწ „ადგილობრივი გადასახადთა შესახებ“ დებულების საფუძველზე გადახდილი შენობის გადასახადი და მიწის რენტა (ლ-----ს ქ. N-- (კ----- ქ.), რომლითაც არ დასტურდება სარეგისტრაციო მოთხოვნილ ლ-----ის ქუჩაზე (თ-----ი) მდებარე მიწის ნაკვეთის-მიწის მოსაკრებლის გადახდა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით

გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

ამავე კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

ამდენად, მოცემული ნორმის ანალიზის საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მუნიციპალიტეტი პროექტით გათვალისწინებულ პროცესში ჩართულია ამ კანონის მიზნებისათვის სპეციალური უფლებამოსილებით აღჭურვილი წარმომადგენლის მეშვეობით, რამდენადაც მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადგენის პროცესში განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს მუნიციპალიტეტის როლი. ზემოაღნიშნული კანონის მიზნების მიღწევის პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის როლის განსაკუთრებულობიდან გამომდინარე, კანონმდებელმა მკაფიოდ განსაზღვრა მისი არა უფლებამოსილება, არამედ ვალდებულება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ადგილმდებარეობის განსაზღვრასთან დაკავშირებით. როგორც ნორმის ცალსახა დათქმით ირკვევა, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის დადგენის პროცესში მუნიციპალიტეტის ჩართვის საჭიროება დგება არა იმ შემთხვევაში, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, არამედ იმ შემთხვევაში, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად ვერ დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობა სადავო წერილებში სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ 1967 წლის მონაცემებით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1925 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი. თუმცა აქვე აღნიშნავს, რომ საკომლო ჩანაწერში მითითებული

არ არის კომლის ადგილმდებარეობა, გარდა ზოგადისა, რომ კომლის უძრავი ქონება მდებარეობს სოფელ წყნეთში. ამასთან, კომლის პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი, სახლი ქალაქ თბილისი, დაბა წყნეთი, კ----- ქუჩა N---ში (ყოფილი ლ-----) დაზუსტებული მიწის ფართით - 424 კვ.მ. (ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო ს/კ 0-----), სამკვიდროს საფუძველზე რეგისტრირებულია დ----- მ-----ზე.

წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მათ შორის, მოპასუხის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს 424 კვ.მ. საჯარო რეესტრში, საკომლო წიგნის ჩანაწერით კი 1967 წლის მონაცემებით კომლს 1925 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლის გარდა პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომლის ადგილმდებარეობა შემორჩენილ უფლების დამდგენ დოკუმენტში გაურკვეველია და ქმნის იმის საფუძველს, რომ სწორედ მოპასუხე ვაკის რაიონის გამგეობამ უნდა განახორციელოს დარჩენილი უძრავი ქონების იდენტიფიცირება. შესაბამისად, სასამართლომ არ გაიზიარა წერილში აღნიშნული დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვინაიდან საარქივო ცნობაში კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ადგილმდებარეობა არ არის მითითებული, შესაბამისად, ძნელი ხდება უძრავი ქონების იდენტიფიცირება. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში საკითხისადმი ფორმალური მიდგომით, სხვა მტკიცებულებებთან მის მიერ მითითებული დოკუმენტების ერთობლიობაში შესწავლისა და გაანალიზების გარეშე მოპასუხის მიერ დარღვეულ იქნა კანონმდებლობის ზემოაღნიშნული მოთხოვნები. თუკი, როგორც მოპასუხე უთითებს, უტყუარად დადგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, მაშინ სახეზე არ იქნებოდა ვაკის გამგეობისათვის მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისათვის მიმართვის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველიც.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, როგორც უკვე აღინიშნა, კომლს 1967 წელს ერიცხებოდა 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი, საქმის მასალებში წარმოდგენილია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემები, რომლითაც ცალსახად დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, დაბა წყნეთში კ----- ქ. (ყოფ.ლ-----ს) N---ში მდებარე 424 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა - ნაგებობაზე კანონისმიერი სამკვიდრო უფლების საფუძველზე (N1----28/12/1977, ნოტარიუსი დ. მ-----ე) რეგისტრირებულია დ. მ-----ის საკუთრების უფლება. საქმის მასალებში წარმოდგენილი საგადასახადო უწყებებით ადგილობრივ გადასახადზე 1972, 1974, 1991 წლებისათვის დასტურდება, რომ მოსარჩელე დ--- -- მ-----ი გადასახადს იხდის 1542 კვ.მ. მიწის ფართზე. მას წყნეთში საკუთრებაში არ ჰქონია სხვა მიწის ნაკვეთი, წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდება მისი მხრიდან წყნეთში რაიმე მიწის ნაკვეთის განკარგვის ფაქტი. არაერთი მოწმის ჩვენებით დადგენილია, რომ დ----- მ-----ი წყნეთში, ლ-----ის ქუჩიდან 50-100 მეტრის დაშორებით (თ-----

-ი) საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთს ფლობს წლების განმავლობაში, რომელიც 1988 წლიდან შემოღობილია კაპიტალურად, რკინის კარებით, ბეტონის ღობით, სადაც გაშენებულია ხეხილის ბაღი და გამოყენებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევა სასამართლოს აძლევს საფუძველს დასკვნისათვის, რომ ვაკის რაიონის გამგეობამ სათანადოდ არ გამოიკვლია საარქივო ცნობაში დაფიქსირებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა და მისი ფაქტობრივი ადგილმდებარეობა.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია ასევე საქმეში წარმოდგენილი მოწმის - მ----- ს-----ის განმარტებას, რომელიც არის შემოსავლების სამსახურის მონიტორინგის დეპარტამენტის მიმდინარე კონტროლის თანამშრომელი, მისი ჩვენებით, 1988 წლიდან იგი გადასახადების ინსპექტირებას ახორციელებდა. ქვითრები არის მის მიერ გამოწერილი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. მან აღნიშნა, რომ წყნეთის მაცხოვრებლებს ჰქონდათ საკარმიდამო მიწები, ჰყავდათ საქონელი და ეს ყველაფერი მიზნული იყო ერთ მისამართზე, შესაბამისად, ნომრები არ გააჩნდა მიწას, აქედან გამომდინარე, მიმდებარე ტერიტორიად ინიშნავდნენ. მ----- ს----- ---მა დაადასტურა, რომ ლ-----ის მიმდებარე ტერიტორია არის ის ტერიტორია, რომელზეც მიწის ნაკვეთის გადასახადს იხდიდა დ----- მ-----ი, საკარმიდამო დაახლოებით 400 კვადრატული მეტრია, ხოლო, რაც შეეხება უშუალოდ ამ მიწის ნაკვეთს, არ ახსოვს ზუსტი ოდენობა, თუმცა მიუთითებს, რომ იგი 1000 (ათასი) კვადრატულზე მეტია. მისი გადმოცემით გადასახადის აკრეფისას ჯერ უწყება ეგზავნებოდა მესაკუთრეს და შემდეგ 2 ეტაპად ნაწილდებოდა თანხის გადახდა წლის მანძილზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 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 საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია. სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს

მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ სათანადოდ არ შეისწავლა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები ერთობლიობაში, რამაც განაპირობა დ----- მ-----ის საკუთრების უფლების გაუმართლებელი შეზღუდვა. ამასთან, უსაფუძვლოა სადავო წერილებში მითითებული არგუმენტები იმის შესახებ, რომ ვაკის რაიონის გამგეობა ვერ შეასრულეს კანონით მისთვის პირდაპირ დაკისრებულ ვალდებულებას იმ მოტივით, რომ მას არ გააჩნია გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სპეციალობით შესაბამისი თანამშრომელი, რომელიც უზრუნველყოფს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დაკვალვას.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მეორე ნაწილში აზუსტებს, რომ 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.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ქალაქ თბილისის თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობის 14.03. 2018წ. N3----- და 15.05.2018წ. N3----- წერილების ბათილად ცნობის ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხეს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობას უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილი N1----- საარქივო ცნობისა და შპს „ბ-----“ მიერ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურების შესახებ.

რაც შეეხება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N8-----54 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და მისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე მუხლის მეორე პუნქტით მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს. მითითებული მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს 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“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამდენად, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ინსტრუქცია განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს.

მიუთითებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან/და მასზე უარის თქმის საფუძველებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის

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; ა1) 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; თ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ დოკუმენტისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის. დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტი/ინფორმაცია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში კონკრეტულად უნდა იყოს განსაზღვრული. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების რამდენჯერმე შეჩერება ან/და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების რამდენჯერმე მიღება დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენისას გამოვლინდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ახალი საფუძველი. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ინფორმაციის გაცემასთან დაკავშირებულ შემთხვევებზე.

საქმის გარემოებებით დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ვაკის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში გაგზავნილ იქნა 2018 წლის 15 თებერვლის წერილი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (1----- საარქივო ცნობით) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადგენა, ასევე მოთხოვნილ იქნა ინფორმაცია, წარმოადგენდა თუ არა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს. ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვინაიდან არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, სააგენტოს მიერ შესაბამისი მუნიციპალიტეტთან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია უფლების დასტურებელ დოკუმენტში მითითებული და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის იდენტიურობასთან დაკავშირებით. ვაკის რაიონის გამგეობის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია არ იქნა მიწოდებული. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი

დოკუმენტი/ინფორმაცია, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2018 წლის 19 აპრილის N8-----54 გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, 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.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 19 აპრილის N8-----54 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. შესაბამისად, მოცემულ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და დაკმაყოფილებას არ ექვემდებარება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, არ იზიარებს საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტთან მიმართებაში და მიუთითებს, რომ აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონის იმპერატიულ მოთხოვნას წარმოადგენს უფლების დამდგენი დოკუმენტისა და აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტში ასახული მიწის ნაკვეთისა და აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას და არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას. შესაბამისად, ამ ფუნქციის განხორციელებისათვის აუცილებელია უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული იყო მიწის ნაკვეთის გარკვეული მახასიათებლები (მაგ: სქემატური ნახაზი, სიტუაციურ გეგმას, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების აღნიშვნა და სხვა), რაც შესაძლებლობას მისცემს უფლებამოსილ პირს იმსჯელოს

უფლების დამდგენ დოკუმენტში ასახული მიწის ნაკვეთისა და აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობაზე.

აპელანტის მითითებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ვაკის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 14 მარტის N3----- და 2018 წლის 15 მაისის N3----- წერილებით არ დაკმაყოფილდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილი N1----- საარქივო ცნობისა და შპს „ბ----- ჯ-----“ მიერ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, ვინაიდან, აღნიშნული დოკუმენტი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ სხვა მახასიათებლებზე ინფორმაციას (სქემატურ ნახაზს, სიტუაციური სქემა, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების აღნიშვნას ან სხვას) არ შეიცავს.

ამასთან, საკომლო წიგნის ჩანაწერის შესაბამისად, მოსარჩელე დ----- მ----- ითხოვს თ-----ში (ლ-----ის ქუჩის გაგრძელებაზე) მდებარე 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას. ვინაიდან, ჩანაწერის თანახმად, კომლს 1967 წელს ერიცხებოდა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი და მას უკვე ჰქონდა რეგისტრირებული 426 კვ.მ. კ----- ქ. N---ში სხვაობის 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთიდან ითხოვს თევდორე მღვდილის მე-3 ჩიხის გაგრძელებაზე (ლ-----ის ქუჩის), თუმცა ორ სხვადასხვა მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე დოკუმენტი არ წარმოუდგენია.

საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 5 იანვრის N1----- საარქივო ცნობაში მითითებულია ორი გარემოება: 1) ქალაქ თბილისის მერიის ადგილობრივი მმართველობის დაბა წყნეთის გამგეობის 2001 წლის 31 ოქტომბრის N1---- გადაწყვეტილებით დამტკიცდა დაბა წყნეთის მოსახლეობისათვის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის განაწილების სია. დ----- მ----- ი ირიცხება სიის მე-80 ნომრად, მისამართი: კ----- ქ. N16. ამავე ცნობით, არქივში დაცულია 2) წყნეთი სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1940-1969 საკომლო წიგნები, რომლის თანახმად, წყნეთის სადაბო საბჭოს 197-1969 საკომლო წიგნის მონაცემების თანახმად, კომლის წევრად ირიცხებიან: ს--- მ----- ი თ----- ას-ოჯახის უფროსი და დ----- მ----- ი (მ----- ი) გ----- ძე -შვილიშვილი. შემდგომი წლების საკომლო წიგნები ცენტრალურ დაცვაზე არ შესულა. 1967 წლის მონაცემებით კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1925 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი. საკომლო ჩანაწერში მითითებული არ არის კომლის ადგილმდებარეობა, გარდა ზოგადისა, რომლის თანახმად, კომლის უძრავი ქონება მდებარეობს სოფელ წყნეთში. აღსანიშნავია, რომ კომლის პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე თბილისი, დაბა წყნეთი, კ----- ქუჩა N---ში (ყოფილი ლ-----ს ქ) დაზუსტებული მიწის ფართით - 424 კ.მ (ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო -სამეურნეო ს/კ 0-----), სამკვიდროს საფუძველზე რეგისტრირებულია დ----- მ----- ზე.

საქმის წარმოების დროს დადგინდა, რომ კომლის პირად საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქალაქი თბილისი, დაბა წყნეთი, კ----- ქ. N---ში (ყოფილი ლ-----ს ქ) დაზუსტებული მიწის ფართით - 424 კვ.მ. ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო -სამეურნეო, ს/კ 0-----, საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 22 მარტის N0----- გადაწყვეტილებისა და 1977 წლის 28 დეკემბრის N1---- სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულია დ-----მ-----ზე. სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მიწის ნაკვეთის ფართი დაფიქსირებულია 642 კვ.მ.

საქალაქო სასამართლო, აპელანტის მითითებით, მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებში წამოდგენილი საგადასახადო უწყებით ადგილობრივ გადასახადზე 1972, 1974, 1991 წლებისათვის დასტურდება, რომ დ-----მ-----ი გადასახადს იხდის 1542 კვ.მ. მიწის ფართობზე.

ადმინისტრაციულ ორგანოს მიაჩნია, რომ სსრკ ფინანსთა სამინისტროს 1972-1974 წწ და 1990-1992 წწ გადასახადებით არ დასტურდება სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ ლ-----ის ქუჩაზე (თ-----ი) მდებარე მიწის ნაკვეთის მოსაკრებლის გადახდა. სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 7 ოქტომბრის წერილით ირკვევა: „დაცულია დაბა წყნეთში, მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები 2003, 2005, და 2006 წ.წ., რომელშიც არ ფიქსირდება დ-----მ-----ი გადასახადის გადამხდელად 2007 წლამდე“.

აპელანტის მითითებით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) ადასტურებენ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მქონე პირები.

კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების თანხმობა საჭიროა თუ უფლების დამდგენი დოკუმენტი არაორაზროვანია და უტყუარად დგინდება სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. მხოლოდ აღნიშნული პირობის არსებობის შემთხვევაში შესაბამისი რაიონის გამგეობა უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილება, დაეყრდნოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ჩვენებას, რომლებიც დაადასტურებენ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას, მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48

დადგენილების მიღებით საფუძველი ჩაეყარა საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმას, რომელიც შეეხო როგორც საბაღე, სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა, ისე კომლის სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილების თანახმად, რეფორმის შედეგად მესაკუთრეებზე გაიცემოდა დოკუმენტი, რომელიც მოიცავდა ყველა იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც გააჩნდა მესაკუთრეს. აღსანიშნავია, რომ წარმოდგენილ უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი - არის 1967 წლის მონაცემებით. შემდგომი წლების საკომლო წიგნები ცენტრალურ არქივში დაცვაზე არ შესულა.

III სამოტივაციო ნაწილი:

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

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

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

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას პირველი ინსტანციის სასამართლოს კანონი არ დაურღვევია, საქმეზე სწორადაა დადგენილი და გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები, გადაწყვეტილება ეფუძნება მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმების სწორ განმარტებას, რაც არ ქმნის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე- 394-ე მუხლებით დადგენილ საფუძვლებს.

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

განსახილველ ეტაპზე დავის საგანს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 14 მარტის N3-- ----- და 2018 წლის 15 მაისის N3----- წერილების კანონიერება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობისათვის, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილი N1----- საარქივო ცნობისა და შპს „ბ-----“ მიერ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგემით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურების შესახებ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, აგრეთვე ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი. აღნიშნული კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის

ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საჭიროების შემთხვევაში, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია საპილოტო პროექტის ფარგლებში დგინდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, ხოლო განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-16 მუხლით განსაზღვრულია მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებები, კერძოდ, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი: ა) საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა; ბ) სააგენტოს წარუდგენს განცხადებას მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის შესახებ, თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ან/და მმართველობის ორგანოს მონაწილეობით; გ) ახორციელებს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

ზემოაღნიშნული ნორმების ერთობლივი ანალიზი სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს განმარტოს, იმ პირობებში, თუ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ დაინტერესებული პირის განცხადებით, ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის დადგენა, აღნიშნული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, მიეკუთვნება ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის კომპეტენციას. შესაბამისად, ადგილობრივი მუნიციპალიტეტი ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების გზით განიხილოს მიმართვა და გამოსცეს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ვაკის რიონის გამგეობამ 2018 წლის 14 მარტის N3----- წერილით უარი განაცხადა მიწის იდენტიფიკაციის დადგენაზე იმ საფუძველით, რომ საკომლო ჩანაწერებში მითითებული არ არის ს--- თ----- ასული მ-----ის კომლის ადგილმდებარეობა. საკომლო წიგნი შეიცავს ზოგად მითითებას იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონება მდებარეობს სოფელ წყნეთში. საარქივო ცნობაში კომლის ქონებრივი დგომარეობის შესახებ ადგილმდებარეობა არა მითითებული და შესაბამისად, ძნელია უძრავი ქონების იდენტიფიცირება. დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარმოდგენილი სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთს (მდებარე დაბა წყნეთი, ლ-----ის ქუჩის გაგრძელება) საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზე დადგინდებოდა საკომლო ჩანაწერში მითითებული 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. აქვე აღნიშნულია, რომ განმცხადებელი საკომლო წიგნის ჩანაწერის შესაბამისად ითხოვს ლ-----ის ქუჩის გაგრძელებაზე (თ-----ი) მდებარე მიწის რეგისტრაციას, იმ პირობებში, როდესაც კომლის საკუთრებაში რეგისტრირებული სახლი მდებარეობს დაბა წყნეთში, კ----- ქ. 4-ში. რომლის იდენტიფიცირება (დადასტურება) ვერ მოხდება წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მეშვეობით.

გამგეობა იმავე წერილში მიუთითებს, რომ გამგეობას არ ჰყავს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სპეციალისტი (თანამშრომელი), რის გამოც ვერ მოახდენს სახელმწიფო პროექტების ფარგლებში მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან შესაბამისობის განსაზღვრას და უარს ამბობს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

საქმის გარემოებების შეფასების თვალსაზრისით სააპელაციო სასამართლო

მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობა არც მითითებულ წერილში და არც საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1925 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი. საქმეში აპელანტის მხრიდან წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ რომელიმე ეტაპზე კომლმა მიწის ნაკვეთი დაირეგისტრირა და გაასხვისა. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის გამოკვლევის ეტაპზე არაერთმა პირმა, მათ შორის შემოსავლების სამსახურის მონიტორინგის დეპარტამენტის მიმდინარე კონტროლის თანამშრომელმა დაადასტურა, რომ დაბა წყნეთში, ლ-----ის მიმდებარე ტერიტორია არის ის ტერიტორია, რომელზეც მიწის გადასახადს იხდიდა დ----- მ-----ი.

არსებულ პირობებში სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან წარმოების პროცესში ზაკ-ის მოთხოვნათა უგულვებელყოფის თაობაზე და აღნიშნავს: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები; შეაგროვოს ცნობები; მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; დანიშნოს ექსპერტიზა; გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო სასამართლოს მიიჩნევს, მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მართალია ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა, წარმოება ატარებს მკვეთრად ფორმალურ ხასიათს, არის არასრულყოფილი. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ არ შეისწავლა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ გამოიკვლია წარმოდგენილი მტკიცებულებები ერთობლიობაში, რამაც განაპირობა დ----- მ-----ის საკუთრების უფლების გაუმართლებელი შეზღუდვა. შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს წერილში აღნიშნულ დასკვნას იმის შესახებ,

რომ ვინაიდან საარქივო ცნობაში კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ადგილმდებარეობა არ არის მითითებული, შეუძლებელია უძრავი ნივთის იდენტიფიცირება. სააპელაციო სასამართლო ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სადავო წერილებში მითითებულ არგუმენტს იმის თაობაზე, რომ ვაკის რაიონის გამგეობა ვერ შეასრულებს კანონით მისთვის პირდაპირ დაკისრებულ ვალდებულებას იმ მოტივით, რომ მას არ ჰყავს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სპეციალისტი.

ზაკ-ის მე-12 მუხლი ადგენს: ნებისმიერ პირს აქვს უფლება მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ უკანასკნელის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული იმ საკითხის გადასაწყვეტად, რომელიც უშუალოდ და პირდაპირ ეხება პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განიხილოს მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე შეტანილი განცხადება და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ მითითებული მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას უარი განაცხადოს მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხის გადაწყვეტაზე, კანონიერი საფუძვლის არასებობის პირობებში, ტექნიკურ მიზეზებზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, საკითხი გამოიკვლიოს ყოველმხრივ, მტკიცებულებების სათანადო შეფასების საფუძველზე, საქმის გარემოებების ადგილზე შესწავლის გზით დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებებზე დაყრდნობით. მოიწვიოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის სპეციალისტი, რომელიც გეოდეზიური და აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შედეგად შეძლებს სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას ან ჩაატაროს შესაბამისი ექსპერტიზა, რათა დადგინდეს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებაში მითითებული და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა და მხოლოდ დაინტერესებული მხარეების, მოწმეების ჩვენებების და სპეციალისტის (ექსპერტის) დასკვნების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

**სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატამ**

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვაკის რაიონის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ნინო ქადაგიძე