



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 სექტემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი

სხდომის მდივანი - დიანა გონაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

აპელანტი (მოპასუხე, მესამე პირი ასკ 16.2) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

აპელანტი (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორი (მოსარჩელე) - რ-----ი მ-----
-ი

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება

II ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1.1. აპლანტების მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი

გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

1.2. შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორის რ-----ი მ-----ის წარმომადგენლის ი---ა მ-----ის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილებით რ-----ი მ-----ის სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების, 2017 წლის 2 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილების, 2011 წლის 21 ივნისის N8----- გადაწყვეტილების 1000კვ.მ მიწის ნაწილში, 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილების 1000კვ.მ მიწის ნაწილში, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 12 სექტემბრის N12/1-----8 წერილის და 2011 წლის 16 ივნისის N06-8/6--- წერილის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 4 ივნისის N10-0----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის რ-----ი მ-----ის სახელზე მის მართვლობიერ მფლობელობაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დავალების თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 ივნისის N8----- და 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებები 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 01.72.14.006.587) თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების, შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ბ----- ქ. №9- ში სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის

უფროსის 2011 წლის 16 ივნისის N06-8/6805 წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, გარემოს დაცვის სამინისტროსა და ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ეცნობა, რომ იგეგმება დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად. დანართში მითითებულ მიწის ნაკვეთებს შორისაა დ-----
---ი მდებარე 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

2011 წლის 16 ივნისს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსმა N06-8/6--- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად დ-----ში არსებული 1643 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს.ფ. 206-208, ტ. II);

2011 წლის 17 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, დ-----ს ტერიტორიაზე არსებულ 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 ივნისის N8----- -- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ივნისის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: დ----- (1643 კვ.მ).

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვ. 06/587), ს.კ. 01.72.14.006.587, დაზუსტებული ფართობი: 1643 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2011 წლის 21 ივნისიდან აღირიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე (ს.ფ. 188, 204, 215-216 ტ. II);

2011 წლის 13 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, ქ. თბილისში, დ-----ს ტერიტორიაზე რეგისტრირებული 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 01.72.14.006.587) ფართობის კორექტირება და 1643 კვ.მ ნაცვლად ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1014 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 სექტემბრის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო 1643 კვ.მ ნაცვლად ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1014 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 219-220,224 ს.ფ. ტ. II);

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----
----- (ნაკვ. 06/587), ს.კ. 01.72.14.006.587, დაზუსტებული ფართობი: 1014 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2011 წლის 19 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე(ს.ფ. 152, ტ. II);

1992 წლის 30 დეკემბრის №334 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, დ-----
-----ი მ----- კ-----ეს გადაეცა 1000კვ.მ. მიწის ფართი, (მდებარე დ-----
-----, სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა, კოდი 72. სექტორი დიღომი, კოდი 14 კვარტალი 39, ნაკვეთი 0--), სადაც აღნიშნულია, რომ ამ ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრება მ-----ი. ჩ-----
----- (ს.ფ. 31-33. ტ. II);

2011 წლის 13 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, მდებარე: ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორია (ს/კ 01.72.1-----0), წარმოადგენს მ----- კ-----ე. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია 30.12.1992 წლის N334 მიღება- ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 371-372. ტ. II.);

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 30 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების თანახმად, დაკმაყოფილდა თ----- ბ-----ის სარჩელი და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა თინათინ ბ-----უს სახელზე საკუთრების რეგისტრაცია, ქ. თბილისში დ----- მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 46- 80. ტ. II);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 8 თებერვლის N292 წერილის თანახმად, დ-----ში ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების მონაცემებით ფ----- მ-----ის სახელზე დაფიქსირებულია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 72.14.06.089. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია წარდგენილი არ არის (ს.ფ. 30, ტ. II);

2015 წლის 1 ოქტომბერს სანოტარო წესით გაცემული სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, რ-----ი მ-----ი არის ფ----- მ-----ის კანონისმიერი მემკვიდრე -

მეუღლე პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან. მან, როგორც კანონისმიერმა მემკვიდრემ პირველი რიგის მემკვიდრეთა წრიდან მემკვიდრეობით მიიღო ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი) და მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობა (მოძრავი და უძრავი ქონება, მოთხოვნის უფლება მიუღებელ პენსიაზე და ხელფასზე, დაგირავებულ ნივთებზე, ანაბარზე ნებისმიერ საბანკო დაწესებულებაში განთავსებულ საბანკო ანგარიშზე, მოძრავ ნივთებზე, აქტივებზე, წილებზე სამეწარმეო საზოგადოებაში) მათი არსებობის შემთხვევაში და სხვა უფლებები, რომელიც ჰქონდა მამკვიდრებელს მესამე პირთა მიმართ და პასივებით მამკვიდრებლის შეუსრულებელი ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ მიღებული სამკვიდროს ღირებულების ფარგლებში (ს.ფ. 37-38, ტ. II);

2016 წლის 8 აგვისტოს რ----- მ-----მა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დიდი ს-----
----- მდებარე 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 8 თებერვლის წერილი, სამკვიდრო მოწმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სარეგისტრაციო მოწმობა N 720004312 (ს.ფ. 112-113 ტ. II);

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 13 აგვისტოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგინდეს და მოძიებულ იქნეს უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ამასთან, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად ხდებოდა ზედდება თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 01.72.14.006.587), ასევე, ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2016 წლის 13 აგვისტოს N191365 წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 13 აგვისტოს N191365 წერილით მიმართა სსიპ შემოსავლების სამსახურს, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, საბურთალოს მუნიციპალიტეტის გამგეობას და სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივს და ითხოვა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ინფორმაციის მიწოდება, დ-----
-----ი ფ----- მ-----ის კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონებისა და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის თბილისის ცენტრალური არქივის 2016 წლის 16 აგვისტოს N14/27815 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისში, დ-----ს ტერიტორიაზე მცხოვრებ მოქალაქეთა საკომლო წიგნები, აგრეთვე სახლთმფლობელთა საინვენტარო წიგნები თბილისის ცენტრალურ არქივში არ არის დაცული.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 24 აგვისტოს N21-02/79075 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ მცხეთის მუნიციპალიტეტის დ-----ს 2002 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ფ----- მ-----ი გადამხდელად არ ირიცხება.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივის 2016 წლის 29 აგვისტოს N1/32752 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ მცხეთის რაიონის დ-----ს 1992-2007 წწ. საკომლო წიგნები, მიწის ნაკვეთების განაწილების (სარეფორმო), გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიღება-ჩაბარების აქტები, სარეგისტრაციო მოწმობები დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა.

მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 1 სექტემბრის N7728 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ საგადახადო სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემულ დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ფ----- მ-----ი არ ირიცხება.

საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2016 წლის 16 სექტემბრის N47/24---- წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საბურთალოს რაიონის გამგეობა შეიქმნა 2013 წლის 1 მარტს, ქ. თბილისის საკრებულოს 2013 წლის 25 იანვრის N1-4 გადაწყვეტილებით და გამგეობაში ინახება მხოლოდ აღნიშნული პერიოდის შემდგომ შექმნილი დოკუმენტაცია (ს.ფ. 123-125, 128, ტ. II);

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ 2016 წლის 04 ოქტომბრის საარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----13 გადაწყვეტილების თანახმად, მოდიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა. განცხადებაზე წარდგენილი დოკუმენტაცია 2016 წლის 4 ოქტომბრის N261477 მიმარვით გადაეგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 4 ოქტომბერს N261477 წერილით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაუგზავნა რ-----ი მ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დ-----.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 5 ოქტომბრის N1/262159 წრილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 4 ოქტომბერს N261477 წერილის პასუხად ეცნობა, რომ მათ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იყო სრულყოფილი, რის შესაბამისადაც კომისია მოკლებულ იყო შესაძლებლობას განეხილა მოცემული საკითხი (ს/ფ131-132. ტ. II);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 28 დეკემბრის N344885 წერილით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაუგზავნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რ-----ი მ-----ის მიერ დამატებით წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ს.ფ.129-130, 133.ტ. II);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების თანახმად განისაზღვრა, რომ რ-----ი მ-----ის 2016 წლის 8 აგვისტოს განცხადებაზე გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2016 წლის 4 ოქტომბრის N261477 წერილზე საბოლოო პასუხის მიღებისთანავე (ს.ფ. 39, ტ. II);

2017 წლის 4 აგვისტოს რ-----ი მ-----ის წარმომადგენლებმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა (ს.ფ. 135-140, ტ. II);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 აგვისტოს N344744 გადაწყვეტილებით, გაგრძელდა რ-----ი მ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა ერთი თვით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა რ-----ი მ-----ის წარმომადგენლების ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება (ს.ფ. 40-45, 143-144, ტ. II);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 24 იანვრის N37826 წერილით რ-----ი მ-----ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვ. 06/587), ს.კ. 01.72.14.006.587, ფიქსირდება ზედდება სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ უძრავ ნივთთან (განმცხადებელი: რ-----ი მ-----ი) (ს.ფ. 187, ტ. II);

2018 წლის 15 მაისს რ-----ი მ-----ის წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 16 ივნისის N06-8/6--- წერილისა და 2011 წლის 12 სექტემბრის N12/1-----8 წერილის ბათილად ცნობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 4 ივნისის N10-0----- წერილით რ-----ი მ-----ის წარმომადგენელს ეცნობა, რომ ვინაიდან მის მიერ 2018 წლის 15 მაისს წარმოდგენილ N19/0-----01 ადმინისტრაციულ საჩივარში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, მას აღნიშნული საჩივარი თანდართულ მასალებთან ერთად უკან უბრუნდება (ს.ფ. 131-137, ტ. I);

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) 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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, 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“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლოს განმარტებით, რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პი--
-ა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 8 აგვისტოს რ----- მ---
-----მა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დიდი ს----- მდებარე 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნიდა თუ არა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

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

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

ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4, მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე

უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში, ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პი---ა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ ბრძანებულებაში მითითებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტების ჩამონათვალი. აღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტითაც“.

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

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 საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიქსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნა შრომის წიგნაკი, რომლის საფუძველზეც ირკვეოდა, რომ ფ----- მ----- იმუშაობდა სასოფლო სამეურნეო ინსტიტუტში 1954-2006 წლებში, შეფასება არ მიუცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 8 თებერვლის N292 წერილზე, რომლითაც დგინდება, რომ დ----- ში ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების მონაცემებით მოსარჩელის მეუღლის სახელზე დაფიქსირებულია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 72.14.06.089. მარეგისტრირებელ ორგანოს არ შეუფასებია განმცხადებლის განმარტება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მეუღლის სახელზე გაცემული იყო მიღება-ჩაბერების აქტი, რომლის ერთი ეგზემპლარიც ჰქონდა ჩაბარებული ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში, ხოლო მეორე ეგზემპლარის მოძიება ვერ ხერხდება იმის გამო, რომ დ----- აში გაჩნდა ხანძარი და განადგურდა იქ არსებული დოკუმენტაცია. შეფასება არ მიუცია ასევე იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე დ----- ს ტერიტორიაზე მისთვის გამოყოფილი ფართით სარგებლობს 1992 წლიდან და მასზე გაშენებული აქვს სხვადასხვა ხეხილი. ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურმა ასევე არ გამოიკვლია და შეფასების გარეშე დატოვა მონაცემები იმის თაობაზე, ზოგადად არსებობდა თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში რაიმე სახის ინფორმაცია მიწის რეფორმის კომისიის მიერ დ----- ი გაცემული მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით, მით უფრო მაშინ, როდესაც მოსარჩელემ მტკიცებულების სახით წარადგინა 1992 წლის 30 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №334 აქტი, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ დ----- ში მ----- კ----- ეს გადაეცა 1000კვ.მ. მიწის ფართი (ს/კ 01.72.1-----0), სადაც აღნიშნულია, რომ ამ ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრება მ----- ის ნაკვეთი. ხოლო ჩრდილოეთით ბ----- ე (ს/კ 721406091). შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნულით სახელმწიფომ ფაქტიურად უზრუნველყო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელთათვის საკუთრების უფლების აღიარება, აღიარების პროცესში კი უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შეუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით აღიარებაზე უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა დადგეს ისეთი შედეგი, როდესაც ერთის მხრივ ფორმალურად არსებობს მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო მეორე მხრივ კი იგი ვერ ახერხებს აღნიშნული უფლების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევას- საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღიცხვას, რაც იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს უკარგავს მას. დასახელებული გარემოება კი საბოლოო ჯამში ხელყოფს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით.

სასამართლოს მითითებით, მართალია მოსარჩელის მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი (დედანი ან/და სათანადო წესით დამოწმებული ასლი), თუმცა ადმინისტრაციულ ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ემსჯელა იმ გარემოებაზე, აღნიშნული დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც ერთობლიობაში, დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება. დასახელებული ფაქტობრივ გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. აღნიშნული გარემოება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებისა და 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლის თანახმადაც უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.თბილისი, დ----- ს ტერიტორიაზე დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელობე,

სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2011 წლის 17 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, დ-----

-----ს ტერიტორიაზე არსებულ 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 ივნისის N8-----
-- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ივნისის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: დ-----
----- (1643 კვ.მ).

დადგენილია, რომ 2011 წლის 13 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- განცხადებით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, ქ. თბილისში, დ-----ს ტერიტორიაზე რეგისტრირებული 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 01.72.14.006.587) ფართობის კორექტირება და 1643 კვ.მ ნაცვლად ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1014 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 სექტემბრის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო 1643 კვ.მ ნაცვლად ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1014 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლოს მითითებით, „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი) განსაზღვრავს თბილისის, როგორც საქართველოს დედაქალაქის სტატუსს, თბილისის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების უფლებამოსილებას, საქმიანობის წესს და საფინანსო- ეკონომიკურ საფუძვლებს. დასახელებული კანონის 35.1 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელიც სახელმწიფოს მიერ გადაცემულია ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის საკუთრებაში, ან რომელიც ქალაქ თბილისის თვითმმართველობის მიერ შექმნილი ან შეძენილია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება: ა) ამ კანონით თვითმმართველი ერთეულისათვის მიკუთვნებული ქონება; ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; გ) თვითმმართველი ერთეულის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით შექმნილი ან შეძენილი ქონება.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს

კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სასამართლოს მითითებით, ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად თვითმმართველობის ორგანო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად შეიძლება აღირიცხოს ადგილობრივი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწებისა. შესაბამისად, კანონმდებლობა სხვის საკუთრებაში მყოფი ქონების თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციას არ ითვალისწინებს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (მდებარე: ქ. თბილისი, დ------ ს.კ. 01.72.14.006.587, 1000 კვ.მ.) ფარავს რ-----ი მ-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მისი საკუთრების უფლება ხელყოფილ იქნა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული სადავო გადაწყვეტილებებით, რომლის თანახმადაც ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე განხორციელებულმა რეგისტრაციამ და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციამ გამოიწვია მოსარჩელის მარლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ზედდება.

სასამართლოს განმარტებით, საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს- 593-588(კ-ს).

მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობა კანონმდებლობასთან, მოსარჩელე მართალია არის საკუთრების უფლების

მატარებელი, მაგრამ არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად, რეალურად იგი სხვა - მესამე პირის საკუთრებაა, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია.

სასამართლოს მითითებით, ნივთზე უფლებების დადგენისათვის საჭიროა მისი არსებობა დასტურდებოდეს მისი წარმოშობის მომენტისათვის არსებული კანონდებლობის შესაბამისად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ხსენებული ნორმის თანახმად მართალია, მარეგისტრირებულ ორგანოს არ გააჩნია წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობის შემოწმების უფლებამოსილება, თუმცა მისი შეფასების საგანს უდავოდ წარმოადგენს საკითხი - არის თუ არა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტი კანონით განსაზღვრული შესაბამისი რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების უშუალოდ წარმოშობის საფუძველი.

სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე (იხ. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 12.06.12წ. გადაწყვეტილება საქმეზე „დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ“, §15). ამდენად, სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო გადაწყვეტილებების მიღებამდე უნდა გამოეკვლია და შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, დაედგინა საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, (მათ შორის საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მეუღლის სახელზე დაცული მიწის ნაკვეთის შესახებ (ს/კ) 72.14.06.089. ინფორმაცია) რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რის შემდეგაც უნდა მიეცა შეფასება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და არ დაეშვა ორი მიწის ნაკვეთის ზედდება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების

მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულბელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას

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

სასამართლომ საქმეზე დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, რაც სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

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

ზემოაღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 ივნისისა N8----- და 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის სახელზე 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 01.72.14.006.587) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისა და ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები, სადავო საკითხი გადაწყვიტოს მხოლოდ საქმის გარემოებებისა და არსებული მასალების სათანადო გამოკვლევის შედეგად. მოპასუხემ ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით უნდა გამოიკვლიოს და შეადაროს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, დაადგინოს საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძვლები, სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რის შემდეგაც უნდა მისცეს შეფასება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში ასევე არსებობდა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები. ამასთან, სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, გულისხმობს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სწორედ რეგისტრაციის საკითხი შესწავლას. აღნიშნული კი ამ ეტაპზე გამორიცხავს დანარჩენ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

3. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სააპელაციო საჩივარში უთითებს, რომ 2016 წლის 08 აგვისტოს რ----- მ-----მა N8----- განცხადებით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დიდი ს----- მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. თუმცა ვერც დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და ვერც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივიდან, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საბურთალოს რაიონის გამგეობიდან მოწოდებული ინფორმაციით ვერ დადგინდა ფ----- მ-----ის საკუთრების ან

მართლზომიერი მფლობელობის უფლება. შესაბამისად 2016 წლის 04 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----13 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ არც მის მიერ წარდგენილი, ვერც მოძიებული დოკუმენტაციით სარეგისტრაციო ობიექტზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა და განცხადებას დართული და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია, 2016 წლის 04 ოქტომბრის N261477 მიმართვით გადაუგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფილის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომელიც განსაზღვრავს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს, მიუთითებს „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 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს არც ერთი ზემოაღნიშნული სახის დოკუმენტი არ გააჩნია და იგი ვერც მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ვერ იქნა მოპოვებული.

აპელანტი ასევე აღნიშნავს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, დგინდება ზედდება 01.72.14.006.587 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებთან.

აპელანტის განმარტებით სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებისა და შემდგომში, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, რომლებიც პირველი ინსტანციის სასამართლომ ბათილად ცნო, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნებს ასევე წარმოადგენდა აღნიშნულ რეგისტრაციათა საფუძვლების ბათილად ცნობა, რაც სასამართლომ ძალაში დატოვა, აღნიშნული კი მოცემულ შემთხვევაში, დამოუკიდებლად ახალი რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს, ვინაიდან არ გაუქმებულა.

აპელანტი მიიჩევს, რომ დაუსაბუთებელია სასამართლოს მიერ საკითხის იმგვარი შეფასება, რომ თუ რ-----ი მ-----ი სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით აღნიშნული წარმოდგენს მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ხოლო რაც შეეხება ადგილმდებარეობის დადგენის

შესაძლებლობას, მარეგისტრირებელი ორგანო თავდაპირველად ადგენს დაინტერესებული პირის უფლებას სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე, ხოლო შემდგომ განსაზღვრავს მის მდებარეობასა და იდენტიფიკაციას უფლების დამდგენ დოკუმენტთან მიმართებით.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლი, ვინაიდან გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო დარღვეული აქტის გამოცემის ის პროცედურები, რაც შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შესაძლებლობას.

3.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

აპელანტი მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლზე, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) 35-ე მუხლზე, ადგლობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის პირველ და მე-3 პუნქტებზე და ასევე სადავო ურთიერთობის დროს მოქმედი ქ. თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის N08.32.412 დადგენილებით დამტკიცებული სსიპ- ქონების მართვის სააგენტოს დებულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სსიპ- ქონების მართვის სააგენტომ 2011 წლის 16 ივნისს N06-8/6--- წერილით მიმართა სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა დ-----ი არსებულ 1643კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ 2011 წლის 21 ივნისს მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად დარეგისტრირების შესახებ.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ 2011 წლის 12 სექტემბერს N12/1-----8 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა N01.72.14.006.587 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია რაც დააკმაყოფილა

მარეგისტრირებელმა ორგანომ.

2016 წლის 08 აგვისტოს რ----- მ-----მა N8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა დიდი ს----- მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. ხოლო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დადგინდა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ზედღებაში იყო 01.72.14.006.587 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

სსიპ - შემოსავლების სამსახურის, სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, საბურთალოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართვის შემდგომ მიღებული ინფორმაციის შედეგად მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ვერ დგინდებოდა რ-----ი მ-----ის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, თუმცა სასამართლომ მიუხედავად ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებისა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები .

აპელანტი მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისას არ მიუთითა კონკრეტულად რომელი გარემოება არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ექნებოდა საკითხის გადაწყვეტისათვის ვინაიდან გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო დარღვეული აქტის გამოცემის ის პროცედურები, რაც შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შესაძლებლობას. კონკრეტული სამართლებრივი ნორმის დარღვევის გარდა, სასამართლომ მიღებული გადაწყვეტილებით შექმნა მართლმსაჯულების ხელოვნურად გაჭიანურების საფუძველი და ვერ უზრუნველყო მოსარჩელის კანონიერი უფლების და ინტერესის დაცვა.

3.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში უთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე და 393-ე მუხლებზე, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) 35-ე

მუხლზე, ადგლობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლის პირველ და მე-3 პუნქტებზე, ქ. თბილისის მთავრობის 2010 წლის 30 მარტის N08.32.412 დადგენილებით დამტკიცებული სსიპ- ქონების მართვის სააგენტოს დებულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე. 2007 წლის 24 ოქტომბრის საქართველოს მთავრობის N233 დადგენილებაზე, ამავე დადგენილების მე-6¹ მუხლის მე-2 პუნქტზე, ამავე მუხლის მე-4 პუნქტზე. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლის პირველ პუნქტზე, ამავე კანონის მე-5 მუხლზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 27-ე, 32-ე და 34-ე მე-60¹ მუხლებზე.

აპელანტი განმარტავს, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ 2011 წლის 21 ივნისს მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირების შესახებ.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ 2011 წლის 12 სექტემბერს N12/1-----8 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა N01.72.14.006.587 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ იძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია რაც დააკმაყოფილა მარეგისტრირებელმა ორგანომ.

აპელანტი მიუთითებს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის, სსიპ - შემოსავლების სამსახურის, სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონული არქივის და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილებზე, რომლებიც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გაეგზავნა N8----- სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით და აღნიშნავს, რომ როგორც თვითონ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა და ასევე სასამართლოს გადაწყვეტილებაშიც აღინიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი.

3.4. რ-----ი მ-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი:

რ-----ი მ-----ი შეგებებული სააპელაციო საჩივარში განმარტავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის, საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის

„თ“, „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტის, ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების, მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფიოს შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ და „ი“ ქვეპუნქტების, „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 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 1 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების, ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე,

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ 2011 წლის 17 ივნისს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა დ-----ი არსებულ 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ 2011 წლის 21 ივნისს მიღებული იქნა N8----- გადაწყვეტილება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად დარეგისტრირების შესახებ. სსიპ- ქონების მართვის სააგენტომ 2011 წლის 13 სექტემბერს N8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, რაც დააკმაყოფილა მარეგისტრირებელმა ორგანომ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფარავს რ-----ი მ-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს. საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას და ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

შეგებებული სააპელაციო საჩივარის ავტორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ასევე არ მიიჩნევს მართებულად პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

32.4 მუხლის გამოყენებას და განმარტავს, რომ აღნიშნული მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება, მხოლოდ მაშინ უნდა იქნას გამოყენებული, როცა სასამართლო წესით ვერ ხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა/შეფასება და შესაბამისად შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული მუხლის გამოყენებით მოსარჩელეს შეეზღუდა „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ მე-6 მუხლით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის უფლება. ამდენად, შეგებებული სააპელაციო საჩივარის ავტორი მიიჩნევს, რომ სასამართლო ვალდებული იყო არსებითად გადაეწყვიტა დავის საგანი.

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.

4.1. 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 საჩივრები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

სააპელაციო სასამართლო 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:

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა,

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 ოქტომბრის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 სექტემბრის N8----- 03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა 1000კვ.მ მიწის ნაწილში. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 12 სექტემბრის N12/1-----8, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 16 ივნისის N06-8/6--- წერილებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 4 ივნისის N10-0----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ბ----- ქ. №9- ში სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსის 2011 წლის 16 ივნისის N06-8/6805 წერილით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, გარემოს დაცვის სამინისტროსა და ენერგეტიკისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ეცნობა, რომ იგეგმება დანართში ჩამოთვლილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად. დანართში მითითებულ მიწის ნაკვეთებს შორისაა დ-----ი მდებარე 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

2011 წლის 16 ივნისს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პრივატიზების სამსახურის უფროსმა N06-8/6--- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული

კანონის შესაბამისად დ-----ში არსებული 1643 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს.ფ. 206-208, ტ. II);

2011 წლის 17 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, დ-----ს ტერიტორიაზე არსებულ 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 ივნისის N8----- -- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 ივნისის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: დ----- (1643 კვ.მ).

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვ. 06/587), ს.კ. 01.72.14.006.587, დაზუსტებული ფართობი: 1643 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2011 წლის 21 ივნისიდან აღირიცხა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე (ს.ფ. 188, 204,215-216 ტ. II);

2011 წლის 13 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, ქ. თბილისში, დ-----ს ტერიტორიაზე რეგისტრირებული 1643 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 01.72.14.006.587) ფართობის კორექტირება და 1643 კვ.მ ნაცვლად ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1014 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 სექტემბრის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო 1643 კვ.მ ნაცვლად ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1014 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 219-220,224 ს.ფ. ტ. II);

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- (ნაკვ. 06/587), ს.კ. 01.72.14.006.587, დაზუსტებული ფართობი: 1014 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2011 წლის 19 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია ქ.

თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე(ს.ფ. 152, ტ. II);

პალატა განმარტავს, რომ „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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. პალატა ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პი---ა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ 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.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის

სპეციალური წესისა და

საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 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.

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

ზემოაღნიშნული რეგულაციის თანახმად, მიწის მართლობიერი

მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, გარდა კონკრეტულად ჩამოთვლილი/დასახელებული დოკუმენტებისა, შეიძლება იყოს „სხვა დოკუმენტი“. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საკითხის გადაწყვეტისას ძირითადად ყურადღებას აქცევს იმას, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია თუ არა რომელიმე ზემოთ ჩამოთვლილი კონკრეტული დოკუმენტი, თუმცა უგულებელყოფს ცნება „სხვა დოკუმენტი“, მასში ჩადებულ კანონმდებლის მიზანსა და განზრახულობას; მას განმარტავს ვიწროდ, სიტყვასიტყვით და მასში მოიაზრებს მხოლოდ ერთ კონკრეტულ დოკუმენტს. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აღნიშნულ მიდგომას და განმარტავს, რომ სიტყვათა კონსტრუქცია „სხვა დოკუმენტი“ განმარტებული ინდა იქნეს ფართოდ და მასში მოაზრებული უნდა იქნეს არა მხოლოდ კონკრეტული დოკუმენტი, არამედ ფაქტობრივი გარემოებებისა და სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაც, რომლებიც პირდაპირ თუ ირიბად, უტყუარად ადასტურებენ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობისა და სარგებლობის ფაქტს. აღნიშნული განმარტება სრულიად ლოგიკურია საქართველოში მიწის რეფორმის დროს წარმოშობილი უამრავი პრობლემის, გადასაწყვეტი საკითხისა და მიწების განაწილების პროცესის სპეციფიკის გათვალისწინებით. ეს პროცესი განპირობებული იყო ქვეყნის ერთი საზოგადოებრივ-ეკონომიკური ფორმაციიდან სხვა ფორმაციაზე გადასვლით, კომუნისტური წყობილებიდან (სადაც არ არსებობდა მიწაზე კერძო საკუთრება) დემოკრატიულ წესწყობილებაზე/საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლით (სადაც კერძო საკუთრების უფლება ერთ-ერთი უმთავრესია უფლებათა შორის). სწორედ ამ ისტორიული რეალობისა და მასთან დაკავშირებული სპეციფიკური გარემოებების, ამ ისტორიულ-პოლიტიკური ვითარების გათვალისწინებით, რომელიც სიახლითა და ბუნდოვანებით გამოირჩეოდა, ამ ბუნდოვანების გამო მომავალში შესაძლო გაუგებრობის, მიწის პრივატიზაციის პროცესის შეფერხების თავიდან აცილების მიზნით, კანონმდებელმა ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო ნორმაში გაითვალისწინა შესაძლებლობა, რომ მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) შეიძლებოდა დადასტურებულიყო როგორც ნორმაში სახელდებით მოხსენიებული კონკრეტული დოკუმენტით, ასევე „სხვა დოკუმენტითაც“, რომელშიც, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, უნდა მოვიაზროთ სხვადასხვა დოკუმენტების, ფაქტების, გარემოებებისა და ა.შ. ერთობლიობა, რაც საკითხის გადაწყვეტაზე უფლებამოსილ პირს შეუქმნის რწმენას, რომ კონკრეტული პირი მართლზომიერად ფლობდა და სარგებლობდა კონკრეტული უძრავი ნივთით.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას და განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნა შრომის წიგნაკი, რომლის

საფუძველზეც ირკვეოდა, რომ ფ----- მ-----ი მუშაობდა სასოფლო სამეურნეო ინსტიტუტში 1954-2006 წლებში, შეფასება არ მიუცია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 8 თებერვლის N292 წერილზე, რომლითაც დგინდება, რომ დ-----ში ჩატარებული აზომვითი სამუშაოების მონაცემებით მოსარჩელის მეუღლის სახელზე დაფიქსირებულია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 72.14.06.089. მარეგისტრირებელ ორგანოს არ შეუფასებია განმცხადებლის განმარტება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მეუღლის სახელზე გაცემული იყო მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის ერთი ეგზემპლარიც ჰქონდა ჩაბარებული ტექ.ინვენტარიზაციის ბიუროში, ხოლო მეორე ეგზემპლარის მოძიება ვერ ხერხდება იმის გამო, რომ დ-----ში გაჩნდა ხანძარი და განადგურდა იქ არსებული დოკუმენტაცია. შეფასება არ მიუცია ასევე იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე დ-----ს ტერიტორიაზე მისთვის გამოყოფილი ფართით სარგებლობს 1992 წლიდან და მასზე გაშენებული აქვს სხვადასხვა ხეხილი. ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურმა ასევე არ გამოიკვლია და შეფასების გარეშე დატოვა მონაცემები იმის თაობაზე, ზოგადად არსებობდა თუ არა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებში რაიმე სახის ინფორმაცია მიწის რეფორმის კომისიის მიერ დ-----ი გაცემული მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით, მით უფრო მაშინ, როდესაც მოსარჩელემ მტკიცებულების სახით წარადგინა 1992 წლის 30 დეკემბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №334 აქტი, მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ დ-----ში მ----- კ-----ეს გადაეცა 1000კვ.მ. მიწის ფართი (ს/კ 01.72.1-----0), სადაც აღნიშნულია, რომ ამ ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრება მ-----ის ნაკვეთი, ხოლო ჩრდილოეთით ბ-----ე (ს/კ 721406091).

პალატა განმარტავს, რომ მართალია მოსარჩელის მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში ვერ იქნა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი (დედანი ან/და სათანადო წესით დამოწმებული ასლი), თუმცა ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც დელეგირებული აქვს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარების ფუნქცია ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და ემსჯელა იმ გარემოებაზე, აღნიშნული დოკუმენტაცია, ხომ არ მიეკუთვნებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სწორედ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც ერთობლიობაში, დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი

იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება. აღნიშნული ცხადყოფს, რომ სადავო აქტების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობა იძლევა რ-----ი მ-----ის დაინტერესებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისა და მართლზომიერად ფლობის დადასტურების საფუძველს, რაც რეგისტრაციისათვის სხვა ხელშემშლელი გარემოებების არარსებობის პირობებში მიწის ნაკვეთის რ-----ი მ-----ის საკუთრებად აღრიცხვის საფუძველს ქმნის.

რაც შეეხება რაც შეეხება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 ივნისის N8----- გადაწყვეტილებისა და 2011 წლის 19 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლის თანახმადაც უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.თბილისი, დ----- ს ტერიტორიაზე დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე,

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მართალია სადავო მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის დროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც მარეგისტრირებელ ორგანოს ჰქონდა ყველანაირი შესაძლებლობა გადაემოწმებინა სადავო მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის არსებობის საკითხი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, თუმცა ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას და მიუთითებს, რომ ვინაიდან საჯარო რეესტრი პასუხისმგებელია უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების შექმნასა და შენახვაზე, სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო გადაწყვეტილებების მიღებამდე უნდა გამოეკვლია და შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მასთან დაცულ მონაცემებთან, დაედგინა საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველები, სადავო მიწის ნაკვეთის

მომიჯნავდ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, (მათ შორის საჯარო რეესტრში მოსარჩელის მეუღლის სახელზე დაცული მიწის ნაკვეთის შესახებ (ს/კ) 72.14.06.089. ინფორმაცია) რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რის შემდეგაც უნდა მიეცა შეფასება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებსათვის, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ იქნა განხორციელებული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, 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. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევითვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

პალატა საქმეზე დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, რაც სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

რაც შეეხება, სასარჩელო მოთხოვნას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 2 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც პალატის მიერ დადგენილ იქნა გასაჩივრებული აქტების კანონშეუსაბამობა, ცხადია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვლევიან საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, არ გაუკეთებია სამართლებრივი შეფასება იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა მხარისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა.

რაც შეეხება რ-----ი მ-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნებს, რომლის თანახმადაც იგი ითხოვს გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა რ-----ი მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები სრულად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გასაჩივრებული აქტების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობა ცხადყოფს, რომ სადავო საკითხი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით კვლევას საჭიროებს, იმ კუთხით, რომ რ. მ-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად ფლობის ფაქტის დადასტურების პირობებში, ხომ არ არსებობს მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის ხელშემშლელი სხვა ფაქტობრივი გარემოება, ხოლო ამგვარი გარემოების არ არსებობის შემთხვევაში რ. მ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდეს. ამდენად ამ ეტაპზე არ არსებობს რ-----ი მ-----ის სარჩელის სრულად და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

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.

სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და რ-----ი მ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 -150 ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები და რ-----ი მ-----ის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 ნოემბრის 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 ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:
გოგიაშვილი

გიორგი