



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

26 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ილონა თოდუა
სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტები (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის
რეგიონალური ოფისი;

წარმომადგენელი - ზ-----ძე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - მ-----ე;

წარმომადგენელ - ბ-----ე;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა
და ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
2019 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილება;

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის
სამსახურის 2-----ს №----- გადაწყვეტილება (რეგისტრაციაზე
უარის თქმის შესახებ);

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----
-----ის 2-----ის №----- გადაწყვეტილება
(ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ);

1.3. ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას;

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მ----- ი-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ს №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----
-----ის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ-----
ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სარეგისტრაციო მოწმობით საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი გ-----, ს. კ. 8-----, დაზუსტებული ფართობი 0,15 ჰექტარი. აღნიშნულ სარეგისტრაციო მოწმობაში სახელი და გვარი ა-----
- და მიწის ნაკვეთის ფართი გადახაზულია (ტომი 1, ს.ფ 2-8; 18).

4.2. 2-----ს მ-----ემ №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----
-ში მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია (ტომი 1, ს.ფ. 68-69; 71).

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2-----
ს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----
გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ

წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, განცხადება, თანდართულ მასალასთან ერთად გადაუგზავნა გ-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (ტომი 1, ს.ფ. 87).

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- --ს №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, გ-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მ-----ის განცხადება არ დააკმაყოფილა (ტომი 1, ს.ფ. 102).

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2----- --ს №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2----- --ის №----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა არ იქნა მიჩნეული სარეგისტრაციო დოკუმენტად. ამასთან, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე გადასწორებულია სახელი და ფართი, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის დაცული სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 134-136; 143-152);

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. ამასთან, ის

გარემოება, რომ უძრავი ქონება 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი გახსნილი, ასევე ის გარემოება რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე არ არის მოწმობის გაცემის თარიღი, ამასთან გადასწორებულია სახელი და ფართი წარმოადგენს თუ არა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების (რომელიც ძალადაკარგულია 2--- წლის 05 ნოემბრის №4741 კანონით) მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმად, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და უნდა გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ - ერთი: ა) მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა" ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენებინა „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1--- 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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში თუ არ იარსებობდა „ა" და „ბ" ქვეპუნქტებით დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამავე ბრძანებულების მე-11 და მე-12 პუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის პირველად რეგისტრაციასა და სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემას უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (-----). უძრავი ქონების მესაკუთრეებს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაეცემოდათ უძრავი ქონების საკუთრების სიგელი დანართის შესაბამისად.

საქმის განმხილველმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს (სარეგისტრაციო მოწმობის ნამდვილობის შემთხვევაში) მითითებული დანართის შესაბამისად და დასახელებული ბრძანებით განსაზღვრული

უფლებამოსილი პირის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გადაცემული აქვს 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი გ-----ის რაიონის, სოფელ გ-----ში. ს. კ. 8-----. რაც შეეხება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებას, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა ხარვეზიანია იმ საფუძვლით, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე გადასწორებულია სახელი და ფართი, არ არის მითითებული გაცემის თარიღი, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის დაცული სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული არ შეიძლება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის უპირობო საფუძველი გახდეს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე მოითხოვდა უძრავი ნივთის რეგისტრაციას, რომელიც თავდაპირველად გ-----ის სახელზეა გაცემული, რომელიც გადახაზულია, ფართი გადასწორებული ადმინისტრაციულმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „გ“ და „თ“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე არ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები არ გადაუგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა რატომ არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. კერძოდ, არ გამოკითხულა მოსაზღვრედ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, გ-----ის ვის სახელზეც გაიცა თავდაპირველად სარეგისტრაციო მოწმობა, არ შემოწმდა საჯარო რეესტრში დაცული ყვითელი ფენა და დასახელებული სარეგისტრაციო მოწმობის ნამდვილობის საკითხი. რაც შეეხება მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებას იმ გარემოების შესახებ, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ სააღრიცხვო ბარათის გახსნა სცილდება მოსარჩელის უფლებამოსილების ფარგლებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ს №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებზე და არ გამოიყენა მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება საქმის ყოველმხრივ გამოკვლევის შესახებ.

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის რეგიონალური ოფისის სააპელაციო მოთხოვნა:

გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 05 მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს სრულად.

6.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის რეგიონალური ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგს და მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ არასწორად არის შეფასებული საქმეში არსებული მტკიცებულებები, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის პროცესში შესასრულებელი ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრის მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული №1 დანართის მე-11 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ბრძანებულების („სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება) საფუძველზე, უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად ითვლება, თუ სააღრიცხვო ბარათზე ან/და საკადასტრო რუკაზე დატანილია ბეჭედი ან/და რეგისტრატორის ხელმოწერა.

წარმომადგენელი აპელირებს „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-3 მუხლზე, რომლის თანახმად, მიწის აგეგმვის სამუშაოები, საკადასტრო რუკების, მიწის სარეგისტრაციო ბარათების, სარეგისტრაციო მოწმობების მომზადება და გაცემა, სხვა ნებისმიერი ღონისძიება, რომელიც საჭიროა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, მიწის მფლობელთათვის განხორციელდეს უსასყიდლოდ, მე-4 მუხლის თანახმად, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი:

ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1--- 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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ეրთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ, ხოლო მე-5 მუხლის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

ამასთან ყურადღებას ამახვილებს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრაციას, ამ კანონის მე-3 მუხლით დადგენილი წესით ახორციელებდა საქართველოს მიწის

მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი. ამავე კანონის პირველი მუხლისა და მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესით, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებულია, როგორც თითოეულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელზეც მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენს ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი, სხვა განყოფილებებთან ერთად, მოიცავს მესაკუთრის განყოფილებას, რომელშიც მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი, ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტზე აპელირებით განმარტავს, რომ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამავე კანონით, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობები იურიდიულ ძალას იძენდა სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ, რეგისტრაციას ახორციელებდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (მისი ადგილობრივი ქვედანაყოფი), რომელიც კოორდინირებდა მიწის კადასტრის სამუშაოებს და გააჩნდა საკუთარი ბეჭედი.

ასევე ყურადღებას ამახვილებს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლზე რომელიც ადგენდა, რომ ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი. სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან: ა) საკუთრების განყოფილება – შეიცავს საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობას, მასთან დაკავშირებულ უფლებებთან და პირობებთან ერთად, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც; ბ) მესაკუთრის განყოფილება – მასში მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი; ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ; გ) ვალდებულებების განყოფილება – შეიცავს ყველა სახის ვალდებულებებს, სერვიტუტს, შეზღუდვებს, რომლითაც დატვირთულია მიწა და სხვა უძრავი ქონება; დ) იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) განყოფილება – შეიცავს ყოველგვარ ჩანაწერს იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) შესახებ. ნებისმიერ ახალ სააღრიცხვო ბარათს ადგენდა ზონის რეგისტრატორი. რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო გაეუქმებინა სააღრიცხვო ბარათში არსებული ნებისმიერი ჩანაწერი და გაეხსნა ახალი სააღრიცხვო ბარათი, თუ ძველმა ჩანაწერმა დაკარგა ძალა ან მასში ასახული მონაცემები ბათილი აღმოჩნდა. სააღრიცხვო ბარათის ფორმას ამტკიცებდა მთავარი რეგისტრატორი. რეგისტრაციის შემდეგ ყოველი

მომდევნო შეთანხმება, რომელიც შეეხებოდა ამ ქონების მიმართ წარმოშობილ უფლებებს, რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო ამ კანონის შესაბამისად. მესაკუთრეს და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების მხარეებს (ოჯახის წევრთა თანასაკუთრების შემთხვევაში კი – ოჯახის უფროსს) ეცნობებოდა მიწასთან და სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით რეესტრში ყოველი აღნიშვნის შესახებ.

წარმომადგენელი განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი. აღნიშნულიდან გამომდინარე მიიჩნევს, რომ მითითებული უძრავი ნივთი ვერ მიიჩნევა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულად და კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ აღნიშნული შეფასება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაკეთებულია ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N----- გადაწყვეტილებაში.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციით ვერ იქნა დადგენილი, რომ მოსარჩელეზე არსებობს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ განმარტავს, რომ ს-----ის №----- პასუხით მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ მიწის ნაკვეთის დანიშნულება სასოფლო - სამეურნეო, გ-----ის მუნიციპალიტეტი, საკრებულო გ-----, აქვთ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები 2----- წწ, რომლებშიც მ----- მ-----ის ასული ი-----ე არ ფიქსირდება.

ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ - ს-----ის 2-----ის №----- პასუხით მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ ქ-----ის რეგიონულ არქივში დაცულ გ-----ის რაიონის გ-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელ გ-----ის 1----- წლების საკომლო წიგნში მ-----ის ას (დოკუმენტში ასეა) ი-----ე (გადახაზულია, ამოეწერა) კომლის უფროსად არ ფიქსირდება. იგი ირიცხება კომლში, რომლის უფროსად ჩაწერილია მ----- ა-----ის ძე ი-----ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცოლი - შ-----ის ას (დოკუმენტში ასეა) ი-----ე, შვილი - ზ-----ი მ-----ის ძე ი-----ე, შვილი - მ-----ო მ-----ის ას (დოკუმენტში ასეა) ი-----ე, ნათესავი - მ-----ის ას (დოკუმენტში ასეა), ლ----- (გადახაზულია, ამოეწერა). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1----- წლებში 1-- წელს აგებული 80 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი (1----- წლების მონაცემები არ ფიქსირდება) და 1----- წლებში 0.44 ჰა, 0.44 ჰა (თარიღი მითითებული არ არის) მიწის ნაკვეთი (1----- წლების მონაცემები არ ფიქსირდება). შენიშვნა: გ-----ის რაიონის გ-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელ გ-----ის 1----- წლების საკომლო წიგნებში მ-----ის ასული ი-----ე კომლის უფროსად არ იძებნება. გ-----ის რაიონის გ-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელ გ-----ის 1-----, 1-----, 2----- წლების საკომლო წიგნებში, 1----- წლების მიწების ზონარგაყრილ წიგნში არ მოიძებნა ჩანაწერი მ----- მ-----ის ასული ი-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლის პირად

საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების შესახებ. გ-----ის რაიონის გ-----ის სასოფლო საბჭოს სოფელ გ-----ის 2--- წლის საკომლო წიგნები, 1---2--- წლების მიწების ზონარგაყრილი წიგნები, 1---2--- წლების სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), მებაღეობის (მიმაგრების ტალონი) და საგადასახადო სიები ქ-----ის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა.

ამდენად, წარმომადგენელს ცალსახად დადგენილად მიაჩნია, რომ მ-----ის სახელზე არ არსებობს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და მიიჩნევს, რომ სააგენტომ განახორციელა ყველა საჭირო ღონისძიება, გამოითხოვა ინფორმაცია სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან, თუმცა, ვერ დაადგინა მართლზომიერი მფლობელობის საკითხი.

აპელანტის განმარტებით, ბუნდოვანია პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება ე.წ. სისტემური რეგისტრაციების ამსახველ „ყვითელ ფენებთან“ დაკავშირებით და მიუთითებს, რომ რადგან ზემოაღნიშნულ საკადასტრო კოდზე არ არის გახსნილი სააღრიცხვო ბარათი, შესაბამისად მიიჩნევს, რომ უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად არ ითვლება და იგი მხოლოდ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ მონაცემს წარმოადგენს და არა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის ე.წ. „ყვითელი ფენებით“ დაცული მონაცემების კვლევის დავალება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას სცდება.

აპელანტის განმარტებით, საქმის განმხილველ სასამართლოს უნდა შეეფასებინა მხოლოდ ერთი გარემოება - წარმომადგენდა თუ არა სადავო დოკუმენტები სრულყოფილ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, თუმცა მან ფაქტობრივად უარი განაცხადა მართლმსაჯულების განხორციელებაზე და შეფასება განმეორებით დაავალა სააგენტოს, რაც აპელანტს დაუშვებლად მიაჩნია.

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

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

ამასთან, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის

გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის რეგიონალური ოფისის მიერ, ხოლო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელე მ-----ის მიერ არ გასაჩივრებულა და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. ამდენად, პალატა მსჯელობს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს სააპელაციო საჩივარზე.

პირველყოვლისა პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

აქვე პალატა მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების ერთ - ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ამასთან, რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, რომლის მე-18 მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

პალატა ვერ დაეთანხმება და ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე და განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ

გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს. ამასთან, ის გარემოება, რომ უძრავი ქონება 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი გახსნილი, ასევე ის გარემოება რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე არ არის მოწმობის გაცემის თარიღი, ამასთან გადასწორებულია სახელი და ფართი წარმოადგენს თუ არა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 09 ივლისის №ბს-898- 880(კ-12) გადაწყვეტილება, სადაც სასამართლომ, მოსარჩელის მიერ მტკიცებულების წარუდგენლობა ობიექტური გარემოებებით განპირობებულად მიიჩნია ხელმოუწერელი და ბეჭდით დაუმოწმებელი დოკუმენტაციის არქივში დაუცველობისას. ის საკითხი, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო მოწმობასთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის სააღრიცხვო ბარათი არ შეიძლება მოსარჩელის პასუხისმგებლობის საგანი გახდეს ვინაიდან, მისი შესრულება დოკუმენტის გამცემ პირს ევალებოდა.

პალატა განმარტავს, რომ მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, იმჟამად მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია. სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემოდა „სასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების (რომელიც ძალადაკარგულია 2--- წლის 05 ნოემბრის №4741 კანონით) მე-4 პუნქტზე რომლის თანახმად, სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და უნდა გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენებინა

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1---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. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა; გ) იმ შემთხვევაში თუ არ იარსებობდა „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ამავე ბრძანებულების მე-11 და მე-12 პუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის პირველად რეგისტრაციასა და სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემას უსასყიდლოდ, გამოყოფილი ბიუჯეტის ხარჯზე ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი (-----). უძრავი ქონების მესაკუთრეებს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაეცემოდათ უძრავი ქონების საკუთრების სიგელი დანართის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ-----ეს (სარეგისტრაციო მოწმობის ნამდვილობის შემთხვევაში) მითითებული დანართის შესაბამისად და დასახელებული ბრძანებით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გადაცემული აქვს 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი გ-----ის რაიონის, სოფელ გ-----ში. ს/კ 8-----, რაც შეეხება აღნიშნულ საკითზე სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს განმარტებულ აპელანტის იმ პოზიციაზე, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა ხარვეზიანია იმ საფუძველით, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე გადასწორებულია სახელი და ფართი, არ არის მითითებული გაცემის თარიღი, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის დაცული სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, პირველი ინსტანციის მსგავსად პალატაც მიიჩნევს, რომ არ შეიძლება აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის უპირობო საფუძველი გახდეს.

ამდენად, პალატა ვერ დაეთანხმება და ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებებს და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული არგუმენტები ვერ გახდება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ სადავო აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად

არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. მიუხედავად იმისა, რომ მხარე მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე მოითხოვდა უძრავი ნივთის რეგისტრაციას, რომელიც თავდაპირველად გ-----ის სახელზეა გაცემული, რომელიც გადახაზულია, ფართი გადასწორებული ადმინისტრაციულმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „გ“ და „თი“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე არ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები არ გადაუგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოებს.

პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები და შეფასება არ მიუცია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისათვის. ერთობლიობაში არ შეუმოწმებია მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ გ-----ის მიერ წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა რატომ არ წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. კერძოდ, არ გამოკითხულა მოსაზღვრედ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, გ-----ი ვის სახელზეც გაიცა თავდაპირველად სარეგისტრაციო მოწმობა, არ შემოწმდა საჯარო რეესტრში დაცული ყვითელი ფენა და დასახელებული სარეგისტრაციო მოწმობის ნამდვილობის საკითხი. რაც შეეხება აპელანტის იმ მოსაზრებას, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ სააღრიცხვო ბარათის გახსნა სცილდება მხარის უფლებამოსილების ფარგლებს.

პალატა განმარტავს, რომ მიწის მართლზომიერი 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 კანონმდებლის მიერ მითითებული 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 უნდა 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.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტის გამოცემისას ობიექტურად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ შეასრულა კანონით მისთვის დაკისრებული მოვალეობები, რის შედეგადაც მათ მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე, 185-ე მუხლებზე და მართებულად განმარტა, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული

მართვის რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ს №-----
რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №-----
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ
გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად
მიუდგა საკითხს და სათანადო შეფასება არ მისცა მ-----ის მიერ
წარდგენილ მტკიცებულებებს, არ გამოიყენა მისთვის მინიჭებული
უფლებამოსილება საქმის ყოველმხრივ გამოკვლევის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ რუსთავის
საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის
მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად
მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის
სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.
შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით
გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად
უნდა დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 5 მარტის
გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2, 22-ე, 34-ე მუხლით,
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე,
391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული მართვის
რეგისტრაციის სამსახურის ქ-----ის რეგიონალური ოფისის სააპელაციო
საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 5 მარტის
გადაწყვეტილება.
3. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას
ორმოცდაათი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა