

საქმე №190310018002708487

საქმე №3ზ/1458-19



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 ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახური;

წარმომადგენელი - თ-----ი;

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

წარმომადგენელი - ქ-----ე;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს
2019 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება;

განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენით;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----
---ის №----- (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ)
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

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

1.3. დაევალოს მოპასუხეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ -
სამართლებრივი აქტის გამოცემა - მოსარჩელის საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის (მდებარე გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----აში
მდებარე 2 430 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე)
თაობაზე.

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:

რ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.
სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №-----
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ
და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----
-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ
გადაწყვეტილებები და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს კანონით
დადგენილ ვადაში საქმის ყოველმხრივი განხილვის შემდგომ ახალი
ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. რ-----ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო
დეპარტამენტის 2-----ის სარეგისტრაციო მოწმობით საკუთრებაში
გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი გ-----ა, ს. კ-----,
დაზუსტებული ფართობი 0,30 ჰექტარი (ტომი 1, ს. ფ. 17).

4.2. 2-----ს რ-----ის წარმომადგენელმა ქ-----ემ №-----
-- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული
რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა
გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----აში მდებარე 2430 კვ.მ უძრავ
ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. მოსარჩელე საკუთრების უფლების
რეგისტრაციას მოითხოვდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო

დეპარტამენტის მიერ 2-----ს გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე (ტომი 1, ს. ფ. 62-66).

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 არ არის წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რადგან შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათები არ არის გახსნილი, შესაბამისად ვერ დგინდება რეგისტრაციის ფაქტი. ამავე გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან 2-----ის №----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია. დაინტერესებულ პირს დამატებით მოეთხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა (ტომი 1, ს. ფ. 74).

4.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე იქნა მოძიებული. ამასთან, სარეგისტრაციო მოწმობა არ იქნა მიჩნეული სარეგისტრაციო დოკუმენტად, რადგან შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათები არ არის გახსნილი და ვერ დგინდება რეგისტრაციის ფაქტი. დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა დოკუმენტაციის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად. 2-----ის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია (ტომი 1, ს. ფ. 75; 78).

4.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8-----საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი და უძრავი ნივთი ვერ მიიჩნევა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულად (ტომი 1, ს. ფ. 21-25; 80-81; 91-92).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო აქტის მიღებისას და არც სასამართლო სხდომაზე არ წარუდგენია სამართლებრივი საფუძვლის დამადასტურებელი მტკიცებულება რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდებოდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. ამასთან, გაურკვევლად მიიჩნია მოპასუხე მხარემ თუ რატომ მოითხოვა დაინტერესებულ პირის თანხმობა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, მაშინ როდესაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სადავო მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობს სახლი, შენობა და მოსარჩელეს არც მის მომიჯნავედ გააჩნია საკუთრება უძრავ ნივთზე. ე.ი. კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმთავითვე ცნობილი იყო მოპასუხისთვის მოსარჩელის განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის სამართლებრივი შედეგები.

საქმის განმხილველმა სასამართლო 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 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. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ის გარემოება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი ვინაიდან, აღნიშნული არ არის გამოწვეული მოსარჩელის ბრალეული ქმედებით და ასევე გასათვალისწინებლად მიიჩნია ის გარემოება, რომ რ-----ეს 2-----ის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაცემული აქვს სადაო ნაკვეთი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის

ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №-----
- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის 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 მტკიცებულებებს. სასამართლოს მოსაზრებით,
ადმინისტრაციულმა ორგანომ სასამართლოს მოსაზრებების
გათვალისწინებით, მოწმობის გაცემის თარიღთან დაკავშირებით,
წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო
მოწმობისა და საჯარო რეესტრში დაცული ე. წ. „ყვითელი ფენა“
ერთობლიობაში შესწავლით უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება, წარმოადგენს
თუ არა დასახელებული დოკუმენტები უძრავი ნივთის რეგისტრაციის
საფუძველს. სასამართლოს მსჯელობით, იმ გარემოების გათვალისწინებით,
რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალა კანონის
მოთხოვნათა დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და
სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით დასაბუთებული
გადაწყვეტილების მიღება სასამართლო მიიჩნევს, რომ ახალი
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დავალება ამ ეტაპზე გამორიცხავს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის
დაკმაყოფილებას.

**6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სააპელაციო მოთხოვნა:**

გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 თებრვლის
გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა არ
დაკმაყოფილდეს.

**6.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სააპელაციო საჩივრის
ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის
სასამართლოს შედეგს, მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და
მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად შეფასდა
საქმეში არსებული მტკიცებულებები.

წარმომადგენელმა ყურადღება გაამახვილა „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 პუნქტზე, რომლის 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.

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 ბრძანებულებაზე, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს მე-3, მე-7, მე-17 მუხლებზე და განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი. განმარტავს, რომ მითითებული უძრავი ნივთი ვერ მიიჩნევა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულად. მით უფრო, რომ აღნიშნული შეფასება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაკეთებულია ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N----- გადაწყვეტილებაში.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი, ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს საჯარო რეესტრის შეფასებას რეესტრის მიერ მოძიებულ ინფორმაციასთან მიმართებით და მიუთითებს შემდეგს: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის 2----- წერილის თანახმად, გ-----ის რაიონის გ-----ის საკრებულოს სოფელ გ-----ის 2----- წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილი იყო ლ-----ე (დოკუმენტში ასეა) რ---- ვ----- ის ას (დოკუმენტში ასეა). 2--- წელს მას ერიცხებოდა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი (----- წლებში მიწა მითითებული არ იყო). საცხოვრებელი ფართობი არ ფიქსირდებოდა. თუმცა, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, რ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია გ-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ გ-----ში მდებარე 1500.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი:-----; უფლების დამდგენი დოკუმენტი: საარქივო ცნობა №-----, გაფორმების თარიღი: 2-----, სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივი). შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს უკვე ამოწურული აქვს უფლების დამდგენ დოკუმენტში (საარქივო ცნობაში) ასახული მიწის ფართობი.

აპელანტის განმარტებით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მოძიებული ინფორმაციით ვერ იქნა დადგენილი, რომ მოსარჩელეზე არსებობს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი

დოკუმენტი, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოითხოვა ინფორმაცია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან და გ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, თუმცა არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოში არ აღმოჩნდა ინფორმაცია, რომ რ---- ვ-----ის ასულ ლ-----ეს ერიცხებოდა მიწის ფართობი.

წარმომადგენელი აპელირებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. შესაბამისად, წარმომადგენლის განმარტებით, სააგენტომ განახორციელა ყველა საჭირო ღონისძიება, გამოითხოვა ინფორმაცია სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან, თუმცა, ვერ დაადგინა მართლზომიერი მფლობელობის საკითხი. ამრიგად, ცალსახა იყო, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად არ იყო მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რის გამოც წარმომადგენლის განმარტებით, სააგენტო ვალდებული იყო დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიემართა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ ყოფილა წარდგენილი დაინტერესებული პირის თანხმობა აღიარების კომისიაში შუამდგომლობის თაობაზე.

აპელანტის განმარტებით, სააგენტომ განახორციელა ყველა ის აუცილებელი და კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიება, რასაც ავალდებულებდა მოქმედი კანონმდებლობა - გამოითხოვა დოკუმენტაცია სხვადასხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან, შეაფასა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ასევე, ვინაიდან ვერ დადგინდა მართლზომიერი მფლობელობა, და ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი თანხმობა აღიარების კომისიაში შუამდგომლობის თაობაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. ამდენად გაუგებრად მიაჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს ის განმარტება, რომ სააგენტოს მიერ ადგილი არ ჰქონია საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ შესწავლას.

აპელანტის განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო მოწმობა არ წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ასევე, საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებული დოკუმენტაციის საფუძველზე, დაინტერესებულ პირს არ დაუდგინდა მართლზომიერი მფლობელობის ან საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ნივთზე, გაურკვევლად მიაჩნია თუ როგორ უნდა განეხორციელებინა მარეგისტრირებელ ორგანოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ბუნდოვნად მიიჩნევს სასამართლომ მსჯელობას ე.წ. სისტემური რეგისტრაციების ამსახველ „ყვითელ ფენებთან“ დაკავშირებით, რადგან ზემოაღნიშნულ საკადასტრო კოდზე წარმომადგენლის განმარტებით არ არის გახსნილი სააღრიცხვო ბარათი, შესაბამისად, მიიჩნევს, რომ უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად არ ითვლება. იგი მხოლოდ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცულ მონაცემს წარმოადგენს და არა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოსთვის ე.წ. „ყვითელი ფენებით“ დაცული მონაცემების კვლევის დავალება

წარმომადგენლის განმარტებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას სცილდება.

აპელანტი ასევე არ ეთანხმება და არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მოსარჩელის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა გამოკვლევის თაობაზე და განმარტავს, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე უკვე გამოკვლეული ჰქონდა შესაბამისი ინფორმაცია და დადგინდა, რომ მათთან მიმართებაშიც არ იყო გახსნილი სააღრიცხვო ბარათები და მათი უფლება რეგისტრირებულია სხვადასხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე.

წარმომადგენლის მსჯელობით, კანონის განმარტება მისი ბუნდოვანი ადგილების დაზუსტებას და ტექსტის მნიშვნელობის დადგენას გულისხმობს. მიიჩნევს, რომ საკანონმდებლო სივრცის არასრულობის ან ხარვეზის არსებობის შემთხვევაში შესაძლებელია სასამართლომ შეავსოს იგი განმარტების საფუძველზე, რამდენადაც სასამართლო აღჭურვილია ნორმის განმარტების უფლებამოსილებით, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში მიიჩნევს, რომ თავად სასამართლოს უნდა შეეფასებინა წარმომადგენლმა თუ არა სადავო დოკუმენტები სრულყოფილ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

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, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ, ხოლო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მოსარჩელე რ-----ის მიერ არ გასაჩივრებულა და ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. ამდენად, პალატა მსჯელობს მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს სააპელაციო საჩივარზე.

პირველყოვლისა პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო -სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში

ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

პალატა განმარტავს, რომ რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულიად გაამახვილა ყურადღება „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 მიუთითებს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ რ-----ეს საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ, 2-----ის სარეგისტრაციო მოწმობით საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: გ-----ი, სოფელი გ-----ა, ს. კ-----, დაზუსტებული ფართობი 0,30 ჰექტარი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ - შემოსავლების სამსახურიდან 2-----ის №----- წერილით გამოითხოვა

ინფორმაცია. ამასთან, დაინტერესებულ პირს განემარტა, დამატებით წარადგინოს უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2-----ს მიიღო №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არც მის მიერ იყო წარდგენილი და ვერც სარეგისტრაციო წარმოების ეტაპზე იქნა მოძიებული, ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ იყო შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი, აქედან გამომდინარე, 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა თანხმობა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გადაგზავნასთან დაკავშირებით, ხოლო 2-----ის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- გადაწყვეტილება, მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ი-----ის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძვლით, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი და უძრავი ნივთი ვერ მიიჩნევა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულად.

პალატა ვერ დაეთანხმება და ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას სადავო აქტების კანონიერების თაობაზე და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2-----ს გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენდა თუ არა მხარის 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 წარმოადგენს თუ არა უძრავი ნივთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

პალატა განმარტავს, რომ 2-----ის 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. რ-----
-----ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავს უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, რომლის თანახმად, გ-----ის სარეგისტრაციო ზონაში, 8-----თ, გ-----ის სექტორში, კ-----, №-----ში, №--- ნაკვეთი 0,30 ჰა ფართობით, ადგილმდებარეობა - გ-----ის თემის საკრებულო, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით გადაცემულია რ-----ისათვის.

„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 2007 წლის 05 ნოემბრის №4741 კანონით) მე-4 პუნქტის 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 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. 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 (ზ. გეგეჭკორი). უძრავი ქონების

მესაკუთრეებს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაეცემოდათ უძრავი ქონების საკუთრების სიგელი დანართის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ რ-----ეს მითითებული დანართის შესაბამისად და დასახელებული ბრძანებით განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გადაცემული აქვს 0,30 ჰა მიწის ნაკვეთი გ-----ის რაიონის, სოფელ გ-----აში. ს. კ-----ს. რაც შეეხება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს იმ განმარტებას, რომ სარეგისტრაციო მოწმობა ხარვეზიანია იმ საფუძველით, რომ ჯერ უნდა გაიხსნას სააღრიცხვო ბარათი მარეგისტრირებელ ორგანოში და შემდეგ უნდა გადაეცეს მოწმობა პალატა მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს ხარვეზით მუშაობა არ შეიძლება მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა - დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზლის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის 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.

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.

პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლზე, რომლის 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 პირმა 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულიად გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. რითაც კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლმართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო

„სხვა დოკუმენტითაც“.

პალატა მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო საკითხის გადაწყვეტისას ძირითადად ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილია თუ არა რომელიმე ზემოთ ჩამოთვლილი კონკრეტული დოკუმენტი, თუმცა უგულებელყოფს ცნება „სხვა დოკუმენტს“, 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 ფლობის 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, ცალსახად უნდა მოვიაზროთ სხვადასხვა დოკუმენტების, ფაქტების, გარემოებებისა და ა.შ. ერთობლიობა, რაც საკითხის გადაწყვეტაზე უფლებამოსილ პირს შეუქმნის რწმენას, რომ კონკრეტული პირი მართლზომიერად ფლობდა კონკრეტულ უძრავ ნივთს.

პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში უფლებამოსილმა ორგანომ მაქსიმალურად უნდა შეუწყოს ხელი ამ უფლების ეფექტურ რეალიზებას და არ უნდა დაუშვას მხოლოდ და მხოლოდ ფორმალური საფუძვლებით უარის თქმა. ასეთი მიდგომით შესაძლოა მივიღოთ შედეგი, როდესაც ერთის მხრივ ფორმალურად არსებობს რ-----ის საკუთრების უფლება, ხოლო მეორე მხრივ კი იგი ვერ ახერხებს აღნიშნული უფლების სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევას - საჯარო რეესტრში საკუთრების აღრიცხვას, რაც იმ ხარისხით ზღუდავს საკუთრების უფლებას, რომ შინაარსს

უკარგავს მას. დასახელებული გარემოება კი, საბოლოო ჯამში, ხელყოფს მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს საკუთრებასთან დაკავშირებით, საკუთრების უფლება კი განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით და ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ რ-----ე უძრავი ნივთის რეგისტრაციას მოითხოვდა სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე, რომელიც ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველს და სადავო მიწის ნაკვეთზე დაცულია ე. წ. „ყვითელი ფენა“.

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს და/ან შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება. დასახელებული კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ₁) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ვ₂) საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და

სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; ვ3) საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის მიღებისას, არც პირველ ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს და ასევე არც სააპელაციო ინსტანციის ეტაპზე არ წარმოდგენილა არც ერთი დასახელებული სამართლებრივი საფუძვლის დამადასტურებელი მტკიცებულება რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდებოდა, მოპასუხის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. ამდენად, პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ შეეფასებინა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები ერთობლიობაში და ისე მიეღო გადაწყვეტილება. ამასთან, სამართლოსათვის გაურკვეველია, მოპასუხემ რატომ მოითხოვა დაინტერესებულ პირის თანხმობა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, მაშინ როდესაც კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სადავო მიწის ნაკვეთზე არ იმყოფება სახლი, შენობა და მოსარჩელეს არც მის მომიჯნავედ გააჩნია საკუთრება უძრავ ნივთზე. ე. ი. კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე იმთავითვე ცნობილი იყო მოპასუხისთვის მოსარჩელის განცხადების აღიარების კომისიაში გადაგზავნის სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში პალატა ვერ დაეთანხმება და ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებებს და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული არგუმენტები ვერ გახდება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, ვინაიდან ცალსახაა, 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 ფიზიკური პირის მიერ წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა თუ რატომ არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს. პალატა ასევე ეთანხმება და იზიარებს იმ მსჯელობას, რომ არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ის გარემოება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში 8----- საკადასტრო კოდთან

დაკავშირებით გახსნილი არ არის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი ვინაიდან, აღნიშნული არ არის გამოწვეული მხარის ბრალეული ქმედებით. სასამართლომ მართებულად მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოება, რომ რ-----
-----ეს 2-----ის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე გადაცემული აქვს სადაო ნაკვეთი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მართებულად გაამხვილა ყურადღება

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან დოკუმენტის გარდა. დაუშვებელია ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძველით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა.

პალატა მიიჩნევს, 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 მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე, 185-ე მუხლები და მართებულად მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის 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 მტკიცებულებებს. პალატის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოწმობის გაცემის თარიღთან დაკავშირებით, წარდგენილი მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობისა და საჯარო რეესტრში დაცული ე. წ. „ყვითელი ფენა“ ერთობლიობაში შესწავლით უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება წარმოდგენს თუ არა დასახელებული დოკუმენტები უძრავი ნივთის რეგისტრაციის საფუძველს.

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 22 თებერვლის 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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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

მოსამართლე

ილონა თოდუა