

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-22-22(კ-12)).

მოსარჩელის განმარტებით, მან განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მას მეუღლისაგან მემკვიდრეობით ჰქონდა მიღებული. მისი მეუღლე ლ. ბ-ი იყო მეზაღობის ამხანაგობის წევრი და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მას, როგორც ამხანაგობის წევრს, 1981 წლის ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოეყო. მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი არაერთი დოკუმენტი, თუმცა, სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ს უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე, იმ საფუძველით, რომ მის მიერ არ იქნა წარდგენილი მეზაღის წიგნაკი.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭებოდა იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მართალია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებაში მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებული იყო „მეზაღის წიგნაკი“, მაგრამ ამავე ბრძანებულების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურებულიყო „სხვა დოკუმენტებით“.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია ც. ბ-ს მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მეზაღის წიგნაკი (მხარის განმარტებით აღნიშნული წიგნაკი ოჯახს დაკარგული აქვს), მაგრამ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ისე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა გამოეკვლიათ და შეეფასებინათ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, რადგან ისინი მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

თავმჯდომარე მაია ვაჩაძე (მომხსენებელი)
მოსამართლეები: ლევან მურუსიძე
პაატა სილაგაძე

სხდომის მდივანი – ნინო გოგატიშვილი

კასატორი (მოსარჩელე) – ც. ბ-ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხეები) – 1) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური; 2) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი – ვ. ზ-ი

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის განჩინება

სარჩელის საგანი – ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2011 წლის 3 მაისს ც. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მიღებული ჰქონდა მემკვიდრეობით მეუღლის - ლ. ბ-ისაგან. მოსარჩელის განმარტებით, მისი მეუღლე ლ. ბ-ი იყო მეზაღეობის ამხანაგობა „...“ წევრი და ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილებით, მას როგორც ამხანაგობის წევრს, გამოეყო მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ).

მოსარჩელის განმარტებით, 2010 წლის 16 ივნისს მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მემკვიდრეობის საფუძველზე, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (№365) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

2010 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №882010658069-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები (კერძოდ, მეზაღის წიგნაკი). ვინაიდან, მოსარჩელეს მეზაღის წიგნაკი დაკარგული ჰქონდა, მან სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა არაერთი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებდა მეზაღეობის ამხანაგობა „...“

მიერ მამკვიდრებლის - ლ. ბ-ისათვის №365 მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტს. აღნიშნული გარემოების მიუხედავად, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილებით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილება და ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2011 წლის 25 იანვარს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კვლავ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს კვლავ განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი. ასევე მოეთხოვა კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (საქმე №3/132-10) წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის №48560 გადაწყვეტილებით.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ გაითვალისწინეს კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომელიც ფაქტიურად პირდაპირ მიუთითებდა, რომ მისი მოთხოვნა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილებულიყო. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა საერთოდ არ შეაფასეს ც. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, რომლითაც ცალსახად დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი ფლობის ფაქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

2011 წლის 4 აპრილის №48560 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 6 მაისის განჩინებით აღნიშნული საქმე განსჯადობით გადაეგზავნა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს.

რაიონული სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის ეტაპზე მოცემულ საქმეში თანამოპასუხედ ჩაება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ 2010 წლის 16 ივნისს ც. ბ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მემკვიდრეობის საფუძველზე, მცხეთის რაიონში სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ №365 მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: 1) სანოტარო წესით დამოწმებული (რეგისტრაციის №...) 2010 წლის 30 მარტის სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად, ც. ბ-მა საკუთრებაში მიიღო „მამკვიდრებლის“ - ლ. ბ-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება და ამ ქონებაში შემავალი ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები; 2) 1989 წლის 25 იანვარს გაცემული მეზაღეობის ამხანაგობა „...“ მეზაღეთა სია, რომელშიც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო განმცხადებლის მეუღლე - ლ. ბ-ი, ხოლო მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 3) მეზაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მეზაღეობის „...“ მეზაღეთა წევრთა დამოწმებული სია (1992 წელს გადამოწმებული), სადაც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო ლ. ბ-ი, ხოლო მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 4) 1986 წლის 28 მაისის ჩამონათვალი; 5) 2010 წლის 16 ივნისს მეზაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობა, რომლის თანახმად, ლ. ბ-ი (ლ. ბ-ის ოჯახი) იყო მეზაღეობა „...“ წევრი და ... არსებული ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილების (1981 წლის №1 ოქმი) საფუძველზე მას გამოეყო №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ). განცხადებას ასევე ერთვოდა 2010 წლის 23 მაისის მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით.

ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2010 წლის 22 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა №882010658069-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილებით.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ ც. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის

გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილება და ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2011 წლის 25 იანვარს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კვლავ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი. ასევე მოეთხოვა კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (საქმე №3/132-10) წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრდა ც. ბ-ის მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, დაინტერესებულმა პირმა ც. ბ-მა მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა ც. ბ-ის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი 1989 წლის 25 იანვრის მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მებაღეთა სია, მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მებაღეობის „...“ მებაღეთა წევრთა სია (1992 წელს გადამოწმებული) და 2010 წლის 16 ივნისის მებაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობა არ

წარმოადგენენ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის - ლ. ბ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ და სათანადოდ უფლებამოსილი პირის/ორგანოს მიერ გამოცემულ იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტებს.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. რაიონული სასამართლოს განმარტებით, ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, კანონის რეგულაცია შეეხებოდა ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობდა მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან (სარგებლობიდან) და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა” ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშობოდა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთის მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენდა მართლზომიერი ფლობის ფაქტი. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა დოკუმენტაცია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტში მოიაზრებოდა ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების

დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზღვის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ იქნა წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხოლო სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის საფუძველზე, დაუშვებელი იყო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება აღიარება, რადგან არ დასტურდებოდა მოსარჩელის და მისი გარდაცვლილი მეუღლის მიერ მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეესტრაცია გულისხმობდა – 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 სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში, რეესტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი იყო განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამავე კანონის 21-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვოდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ იყო გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 25 იანვრის №8820109658069-07 გადაწყვეტილებით შეჩერდა ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, არ იქნა წარდგენილი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

რაიონული სასამართლოს მითითებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებდა გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იყო წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში მოსარჩელის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დოკუმენტაცია, შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 16 მარტს მიღებულ იქნა №882010658069-08 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, შესაბამისად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ც. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულების თაობაზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ც. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით ც. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 27 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრებები და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოპოვებისათვის წარდგენილი 1989 წლის 25 იანვარის მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მებაღეთა სია, მებაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მებაღეობის „...“ მებაღეთა წევრთა სია (1992 წელს გადამოწმებული) და 2010 წლის 16 ივნისის მებაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობა, არ წარმოადგენდა იმ სათანადო იურიდიულ საფუძვლებს, რომლის თანახმად, მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე დადასტურდებოდა აღნიშნული ქონების მის მიერ კანონით დადგენილი წესით მართლზომიერად ფლობის ფაქტი. მით უფრო, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მართალია წარდგენილი იყო მებაღეობა „...“ მებაღეთა წევრთა სია, მაგრამ არ იყო წარდგენილი მებაღეობის წიგნაკი, რითაც დადასტურდებოდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფლობა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებად ასევე ვერ იქნებოდა მიჩნეული მინისტრთა საბჭოს დადგენილება სამეცნიერო კვლევით ინსტიტუტისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე, რადგან აღნიშნული დადგენილებით არ დასტურდებოდა, რომ მიწის ნაკვეთი

გამოეყო მოსარჩელე მხარის მამკვიდრებელს, გარდა ამისა, არ იქნა წარდგენილი ამხანაგობა „...“ საერთო კრების ოქმი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ც. ბ-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება ან საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთი მიღებული აქვს მემკვიდრეობით და ფლობს როგორც საკუთარს, მაგრამ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გაიზიარეს არც მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და არც მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის რწმუნებულის მიერ გაცემული ცნობა, რომელიც შეიცავდა ზუსტად იმ შინაარსს, რაც უნდა ყოფილიყო საკომლო წიგნიდან ამონაწერში. ასევე სასამართლოებმა სრულიად უსაფუძვლოდ არ გაიზიარეს მეზღვების წევრების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომელთა თანახმადაც დასტურდება, რომ მოსარჩელის მთელი ოჯახი მართლზომიერად ფლობს მიწის ნაკვეთს.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება, რომელიც ფაქტიურად პირდაპირ მიუთითებდა, რომ მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილებულიყო. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოებმა არასწორად განმარტეს პრეზიდენტის ბრძანებულება და საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი, რადგან ჩამონათვალში მითითებული იყო „ასევე სხვა დოკუმენტის“, რომელიც ადასტურებდა უძრავ ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ფაქტს, რაც მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებული იყო.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სასამართლოების მიერ დარღვეული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული და საპროცესო კოდექსის ნორმები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის იმპერატიული მოთხოვნები, საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება, მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება და ევროპის ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა კონვენციის მოთხოვნები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 13 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა ცნობილი ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაიწყო მხარეთა დასწრებით 2012 წლის 13 დეკემბერს 12:00 საათზე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ც. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2010 წლის 16 ივნისს ც. ბ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მემკვიდრეობის

საფუძველზე, მცხეთის რაიონში სოფ. ... მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (№365) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო: 1) სანოტარო წესით დამოწმებული (რეგისტრაციის №100293890) 2010 წლის 30 მარტის სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმად, ც. ბ-მა საკუთრებაში მიიღო „მამკვიდრების“ - ლ. ბ-ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება და ამ ქონებაში შემავალი ქონებრივი უფლებები და მოვალეობები; 2) 1989 წლის 25 იანვარს გაცემული მეზაღეობის ამხანაგობა „...“ მეზაღეთა სია, რომელშიც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო განმცხადებლის მეუღლე - ლ. ბ-ი, ხოლო მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 3) მეზაღეობის ამხანაგობა „...“ მიერ სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მეზაღეობის „...“ წევრთა დამოწმებული სია (1992 წელს გადამოწმებული), სადაც რიგით ნომრად №301 მითითებული იყო ლ. ბ-ი, ხოლო სოფ. ... მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365; 4) 1986 წლის 28 მაისის ჩამონათვალი; 5) მეზაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ 2010 წლის 16 ივნისს გაცემული ცნობა, რომლის თანახმად, ლ. ბ-ი (ლ. ბ-ის ოჯახი) იყო მეზაღეობა „...“ წევრი და ... არსებული ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილების (1981 წლის №1 ოქმი) საფუძველზე მას გამოეყო №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ). განცხადებას ასევე ერთვოდა 2010 წლის 23 მაისის მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით.

ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2010 წლის 22 ივნისს მიღებულ იქნა №882010658069-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ც. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №882010658069-03 გადაწყვეტილება; ასევე ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 აგვისტოს №205368 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ც. ბ-ის 2010 წლის 16 ივნისის №882010658069 განცხადებასთან დაკავშირებით 2011 წლის 25 იანვარს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ კვლავ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტი (კერძოდ, მეზაღის წიგნაკი). განმცხადებელს ასევე დაევალა კანონიერ ძალაში შესული მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (საქმე №3/132-10) წარდგენა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, ც. ბ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრდა ც. ბ-ის მიერ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით ც. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, ც. ბ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოემვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული 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.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია, ზემოაღნიშნულ მუხლში მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მითითებულია „მებალის წიგნაკი“, მაგრამ ამავე მუხლის ბოლოს წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება ასევე დადასტურდეს „**სხვა დოკუმენტით**“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აშკარა ნება, რომ ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არ არსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურებულიყო „**სხვა დოკუმენტითაც**“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, 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 საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია ც. ბ-ის მიერ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მებალის წიგნაკი (მხარის განმარტებით აღნიშნული წიგნაკი ოჯახს დაკარგული აქვს), მაგრამ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, ისე ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა ემსჯელათ იმ გარემოებაზე, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, ხომ არ

მიეკუთვნებოდა სწორედ იმ „სხვა დოკუმენტებს“, რომელთა საშუალებითაც დაინტერესებული პირის მიერ შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსრკ მინისტრთა საბჭოს 1980 წლის 24 იანვრის №85 დადგენილებით მცხეთის რაიონში ქ. თბილისის ორჯონიკიძის სახელობისა და კალინინის სახელობის რაიონების ტერიტორიაზე განლაგებული საწარმოებისა და ორგანიზაციების მუშა-მოსამსახურეთა კოლექტიური მეზაღეობისათვის მუშა-მოსამსახურეებს მეზაღეობის მოსაწყობად მცხეთის რაიონის საბჭოთა მეურნეობიდან გამოეყოთ 58.45 ჰა მიწა (... ექსპერიმენტული მეურნეობიდან 48.99 ჰა მიწის ნაკვეთი).

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 1989 წლის 25 იანვარს გაცემული მეზაღეობის ამხანაგობა „...“ მეზაღეთა სიაში რიგით ნომრად №301 მითითებული არის ც. ბ-ის მეუღლე - ლ. ბ-ი, ხოლო მასზედ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომრად №365. ამასთან, სამეცნიერო-კვლევით ინსტიტუტ „...“ არსებული მეზაღეობა „...“ წევრთა დამოწმებული სიის (1992 წელს გადამოწმებული) თანახმად, ლ. ბ-ი იყო ამხანაგობა „...“ წევრი და მცხეთის რაიონის, სოფ. ... მისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ნომერი იყო №365. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს მეზაღეობა „...“ წევრთა 1986 წლის 28 მაისის ჩამონათვალი. საგულისხმოა ასევე ის გარემოებაც, რომ 2010 წლის 16 ივნისს მეზაღეობა „...“ გამგეობის თავმჯდომარის გ. ჯ-ის მიერ გაცემული ცნობის თანახმად, ლ. ბ-ი (ლ. ბ-ის ოჯახი) იყო მეზაღეობა „...“ წევრი და ... არსებული ამხანაგობა „...“ საერთო კრების გადაწყვეტილების (1981 წლის №1 ოქმი) საფუძველზე მას გამოეყო მცხეთის რაიონში, სოფ. ... მდებარე №365 მიწის ნაკვეთი (600 კვ.მ).

საქმეში ასევე წარმოდგენილი არის მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის რწმუნებულის მიერ 2011 წლის 21 მარტს და 2011 წლის 24 ოქტომბერს გაცემული ცნობები, რომლითაც დასტურდება ის გარემოება, რომ კასატორის (ც. ბ-ის) მეუღლე - ლ. ბ-ი ნამდვილად იყო მეზაღეობა „...“ წევრი და ... სააგარაკო მეზაღეობის ტერიტორიაზე ფლობდა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულ გარემოებას ასევე ადასტურებს მეზაღეობის წევრების (ი. ბ-ის, ბ. გ-ას, გ. გ-ის) ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები.

ამდენად, ცალსახაა ის გარემოება, რომ სსრკ მინისტრთა საბჭოს დადგენილებით ამხანაგობა „...“ მეზაღეობის მოსაწყობად გამოყოფილი მიწის ნაკვეთიდან, ლ. ბ-ს, როგორც მეზაღეობა „...“ წევრს ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოეყო 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მისი ოჯახი წლების განმავლობაში მართლზომიერად ფლობდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია ც. ბ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში ვერ იქნა წარდგენილი „მეზაღის წიგნაკი“, მაგრამ მან განცხადებას დაურთო მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტაცია, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო სათანადოდ

შეეფასებინა განცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მის მიერ აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იდენტური გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი და სარეგისტრაციო სამსახურს სწორედ ც. ბ-ის განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების სათანადოდ შეფასება დაევალა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და 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.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იკვეთება არც საჯარო (სადავო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს სახელმწიფოსათვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვან ტერიტორიაზე) და არც კერძო პირთა ინტერესების არსებობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ც. ბ-ის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ც. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 8 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ც. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 მარტის №882010658069-08 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 4 აპრილის №48560 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში, გამოსცეს სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ლ. მურუსიძე

პ. სილაგაძე