

#ბს-803(კ-18)

27 დეკემბერი, 2018

წელი

ყ-----ა ბს-803(კ-18)

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოსარჩელე) – ნ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი, გ-----ა

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინება

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

2016 წლის 26 აგვისტოს ნ-----ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისისა და გ-----ას მიმართ.

მოსარჩელემ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის #882012230808-03 გადაწყვეტილებისა და 2016 წლის 26 დეკემბრის #882016880995-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

2017 წლის 11 იანვრის განცხადებით მოსარჩელემ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით გ-----ას სახელზე

რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების თაობაზე იშუამდგომლა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 იანვრის განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; ყადაღა დაედო გ-----ას (პ/ნ 19001018780) სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ზუგდიდის რაიონი, სოფელი ანაკლია, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.30.41.354.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა გ-----ას საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს საკადასტრო კოდით 43.30.41.354.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ-----ას ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 2000 წლის 5 აგვისტოს მიღებული აქვს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე შემდეგი მონაცემებით - განაცხადის რეგისტრაციის #13511/00, სარეგისტრაციო ზონა ზუგდიდი - 43, სექტორი - სოფ. ანაკლია 30, კვარტალი 01, ნაკვეთის #334, ფართობი 3576,43 მ².

2016 წლის 25 ივნისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზუგდიდის რაიონის სოფ. ანაკლიაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 28 ივნისს შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მასალები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 43.30.41.354.

ამასთან, აღნიშნული საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთი გ-----ას საკუთრებაშია. რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა. ხსენებული სამკვიდრო მოწმობის მიხედვით, მამკვიდრებელია ზოია დარასელია. ზოია დარასელია სადავო ნაკვეთის წინა მესაკუთრეა. მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია საკომლო სია და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს ცნობა. ზოია დარასელიას საკუთრების უფლება სადავო ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 2016 წლის 23 დეკემბერს. მანამდე ეს ქონება წარმოადგენდა ზოია დარასელიას საკუთრებაში 2012 წლის 24 მაისიდან რეგისტრირებული სხვა მიწის ნაკვეთის (ს/კ 43.30.41.344) ნაწილს, რომლის დაყოფის შემდეგ ერთი ნაწილი (ს/კ 43.30.41.353) ზოია დარასელიამ გაასხვისა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობაზე, რომელმაც ეს ქონება შეიძინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთვის.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ზაურ კორტავას (ზოია დარასელიას) პირველად რეგისტრაციაში (განაცხადის რეგისტრაციის #14347/00 ნაკვეთის #758) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში ს/კ 43.30.41.354

დარეგისტრირებულ მონაცემებს. სასამართლოს მითითებით, ამგვარი შეუსაბამობა რეალური იყო და უნდა დაფიქსირებულიყო კიდევ, რადგან პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ მიწის ნაკვეთი ს/კ 43.30.41.344, დაიყო ორ ნაკვეთად - ს/კ 43.30.41.353 და ს/კ 43.30.41.354, შესაბამისად, გასაგებია, რომ შემცირდებოდა ფართობი და ნაკვეთის კონფიგურაცია. ამასთან, ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულ (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334) მონაცემებს, რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 4 43.30.41.354.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის მტკიცებით, #13511/00 მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია, რადგან დოკუმენტზე არ არის მიბმა დღეისათვის არსებულ რაიმე მყარ წერტილთან. აღნიშნულის საპირისპიროს შპს „ზუგდიდექსპერტიზას“ ექსპერტი მიუთითებს, რომ ნ-----ასთვის გაცემული მიწის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედდების მონაცემებთან, თუმცა დასკვნიდან არ ჩანს, რა საშუალებით მოახერხა ექსპერტმა ძველ და ახალ კოორდინატთა სისტემაში შესრულებული ნახაზების ურთიერთშედარება. უშუალოდ ექსპერტის მიერ შესრულებული ნახაზი დასკვნას არ ერთვის.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობა, შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს. ამ გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს მიეცა ვადა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარსადგენად, თუმცა ასეთი ნახაზი ვერ წარადგინა, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველია, რადგან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის

დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ ზოია დარასელიამ (გ-----ას მამკვიდრებელმა) დაირეგისტრირა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთი. ამ ნივთების იდენტიურობა სასამართლო განხილვით არ დადგინდა. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის ზემოაღნიშნულ ნორმაში მითითებული წინაპირობები არ არსებობდა, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტიურობა წარმოადგენს. ზოია დარასელიას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს ამგვარი იდენტიურობა არ არის დადგენილი, რის გამოც მისი უფლების რეგისტრაციაზე უარის საფუძველი არ არსებობდა და ამგვარი რეგისტრაცია კანონშესაბამისია.

სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან მიმართებით და მიუთითა, რომ საქმეზე გამოყენებული იყო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, კერძოდ, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 იანვრის განჩინებით ყადაღა დაედო გ-----ას (პ/ნ 19001018780) სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ზუგდიდის რაიონი, სოფ. ანაკლია, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 43.30.41.354.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის

თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინებით ნ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დამტკიცებულად მიიჩნია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც დადგენილად იქნა მიჩნეული ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც იქნა ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #334, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ.- მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი; რეგისტრირებული მონაცემები დაუზუსტებელია.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 25 ივლისს ნ-----ამ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს #882016465954 განაცხადით და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე - ზუგდიდი, სოფელი ანაკლია (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ანაკლია); სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 ივლისის #882016465954-03 გადაწყვეტილებით (განაცხადი #82016465954; 25.07.2016 წ; განმცხადებელი: ნ-----ა) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის (ს.კ. 43.30.04.169, წინა კოდი 43.30.01.334) საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ს.კ. 43.30.41.338 და 43.30.41.354). შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 24 მაისის #882012230808-03 გადაწყვეტილებით ზოია დარასელიას მოთხოვნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ანაკლია (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ანაკლია)

დაკმაყოფილდა; 2012 წლის 24 მაისის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით - 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 43.30.41.354 (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.30.41.344), მესაკუთრეა ზოია დარასელია. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს #113 ცნობა, დამოწმების თარიღი 23.04.2012 და #65 საკომლო სია.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 20 დეკემბრის #161439118 სამკვიდრო მოწმობით ზოია დარასელიას სამკვიდრო ქონება სრულად მიიღო გ-----ამ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 დეკემბრის #882016880995-03 გადაწყვეტილებით გ-----ას მოთხოვნა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ანაკლია (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ანაკლია) დაკმაყოფილდა. 2016 წლის 23 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით - 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 43.30.41.354 (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.30.41.344), მესაკუთრეა გ-----ა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია #161439118 სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმების თარიღი 20.12.2016, ნოტარიუსი - ე. გელაძე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, შპს „ზუგდიდექსპერტიზას“ #398 დასკვნით ირკვევა, რომ ნ-----ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედდების მონაცემებთან. ზოია დარასელიასა და ნაწილობრივ თეიმურაზ ნაჭყებუას საკუთრებაში დარეგისტრირებული ნაკვეთებისა (ს.კ. 43.30.41.354; 43.30.41.338) და 2000 წლის 1 აგვისტოს ნ-----ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 43.30.01.334) ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია იდენტურია.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2012 წლის 24 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ზოია დარასელიასგან იყიდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიის ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება - ს/კ 43.30.41.353.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #003770817 დასკვნით დადგენილია, რომ ზაურ კორტავას (ზოია დარასელიას მეუღლე) პირველად რეგისტრაციაში (განცხადების რეგისტრაციის #14347/00 ნაკვეთის ნომერი - 758) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ-----ას საკუთრებაში არსებულ ს/კ 43.30.41.354

მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს; ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 43.30.41.354 (მესაკუთრე გ-----ა)). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 43.30.41.354 (მესაკუთრე გ-----ა). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 43.30.41.338 (მესაკუთრე თეიმურაზ ნაჭყებია).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული დასკვნიდან გამომდინარე, ირკვევა, რომ #13511/00 და #14347/00 საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების მიხედვით, მათზე მითითებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 თებერვლის წერილის შესაბამისად, 43.30.01.334 და 43.30.01.758 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, ამდენად უტყუარად ვერ დგინდება მათი ადგილმდებარეობა.

ამავე წერილით ირკვევა, რომ 43.30.01.334 და 43.30.01.758 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ #327 ბრძანებულების შესაბამისად (ე.წ. სისტემური რეგისტრაციით). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის სამსახურში 43.30.01.758 საკადასტრო კოდის 14347/2000 სააღრიცხვო მასალა და 43.30.01.334 საკადასტრო კოდის 13511/200 სააღრიცხვო მასალა დაცულია დედნის სახით, ხოლო ზუგდიდის რაიონის საკომლო სიები კი არქივის სამსახურში არ არის დაცული.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი - 01, ნაკვეთის #334, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. - მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი. 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების)

საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #758, დაზუსტებული ფართობით 4355.13 კვ.მ. - მესაკუთრეა ზაურ კორტავას ოჯახი; მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #758, დაზუსტებული ფართობით 4 355.13 კვ.მ. - მესაკუთრეა ზაურ კორტავას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია #65 საკომლო სია.

ამასთან, ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის დ. ცხადაიას 2012 წლის 23 აპრილის გაცემული #113 ცნობით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ანაკლიის ტერიტორიულ ორგანოში მცხოვრები აწ. გარდაცვლილი ზაურ კორტავას (პ/ნ. 19001033420) ოჯახი შედგება შემდეგი წევრისაგან: მეუღლე - დარასელია ზოია (პ/ნ 19001016924).

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2018 წლის 16 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე, თანასაკუთრებაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით - 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 43.30.01.334ა (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.30.04.169), მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 თებერვლის #97474 წერილის მიხედვით, უძრავ ნივთზე მდებარე, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ანაკლია, ს/კ 43.30.01.334ა (წინა საკადასტრო კოდი 43.30.04.169), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი - 3576.43 კვ.მ. რეგისტრირებულია ყ-----ა ნანას ოჯახის (საიდენტიფიკაციო მონაცემები სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის) საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი #582, განცხადების რიგ. #432000013511, თარიღი - 01.08.2000 წ; ზემოაღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის #327 ბრძანებულების საფუძველზე და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი #582, უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მხედველობაშია მისაღები, რომ სარჩელით სადავოა მარეგისტრირებული ორგანოს #882012230808-03 (24.05.2012წ) და #882016880995-03 (26.12.2016წ)

გადაწყვეტილებები. #882012230808-03 (24.05.2012წ) გადაწყვეტილება მიღებულია ზოია დარასელიას (გ-----ას მამკვიდრებლის) განაცხადის საფუძველზე, რომლითაც ის ითხოვდა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ზოია დარასელიას საკუთრებად დარეგისტრირდა ორი ერთეული უძრავი ნივთი: 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 43.30.42.354, ფართობი - 3 300.00 კვ.მ. - მდებარე ზუგდიდი, ანაკლია (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი - 43.30.41.344) და 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 851 კვ.მ. მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით #1 - 31,14 კვ.მ და #2 - 20,02 კვ.მ. - საკადასტრო კოდით 43.30.41.353, მდებარე ზუგდიდი, ანაკლია (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 43.30.41.344).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ნ-----ას სარჩელით სადავოა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად ზოია დარასელიას საკუთრებად რეგისტრირებული #43.30.42.354 მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 3 300.00 კვ.მ. #43.30.41.353 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დავა არ მიმდინარეობს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხსენებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა ერთიან მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 43.30.41.344, რომელიც რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შედეგად დაირეგისტრირა ზოია დარასელიამ 2012 წლის 24 მაისის #882012173102-05 გადაწყვეტილების საფუძველზე. რეგისტრაციის შედეგად მომზადებული საკადასტრო გეგმით ირკვევა, რომ მიწაზე განთავსებული იყო ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 2012 წლის 24 მაისის #882012173102-05 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე #43.30.41.344 საკადასტრო კოდით ზოია დარასელიას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დავის საგანს არ წარმოადგენს, - სადავოა მხოლოდ ამ რეგისტრაციის დაყოფის შედეგად, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე 3300.00 კვ.მ.-ზე რეგისტრაციის კანონიერება (საკადასტრო კოდი #43.30.42.354). 2016 წლის 26 დეკემბრის #882016880995-03 გადაწყვეტილება, რომლის კანონიერებასაც სარჩელით ასევე სადავოდ ხდის ნ-----ა, წარმოადგენს გ-----ას (ზოია დარასელიას მემკვიდრის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას და მას საფუძვლად უდევს 2016 წლის 20 დეკემბერს გაცემული სამემკვიდრეო მოწმობა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გ-----ა გახდა დედის, ზოია დარასელიას კუთვნილი უძრავი ნივთის (ფართობი 3300.00 კვ.მ. მდებარე ზუგდიდი, ანაკლია, საკადასტრო კოდი - #43.30.42.354) მესაკუთრე.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მე-2

ნაწილების მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ დავის გადაწყვეტის მიზნით სასამართლომ შეამოწმა ნ-----ას კანონიერი ინტერესი ჯერ ზოია დარასელიას, შემდეგ კი გ-----ას საკუთრებად #43.30.41.354 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმართ. ასეთი ინტერესის არარსებობის პირობებში, დაუშვებელია თუნდაც უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადება, ვინაიდან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშვნით, ნ-----ას სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ანაკლიის ტერიტორიაზე მის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა 3 576.43 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ 43.30.01.334, რაც #13511/00 განაცხადით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელის მტკიცებით, სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უკანონოდ დარეგისტრირდა ზოია დარასელიას საკუთრებად #43.30.41.354 საკადასტრო კოდით, რაც ხელს უშლის მოსარჩელეს საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციაში. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #334, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. - მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი, მხარემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა, აღნიშნული არც მარეგისტრირებული ორგანოს სარეგისტრაციო მასალებშია დაცული, რის შესახებაც სასამართლოს აცნობა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 26 თებერვლის #97474 წერილით.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილების მე-11 პუნქტის თანახმად, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის)

მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით განისაზღვრა მოქალაქეებისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი და დამტკიცდა შესაბამისი დებულება, რომლის პირველი პუნქტით, მიწის ნაკვეთის შერჩევის უფლება მიეცა მიწის რეფორმის რაიონულ კომისიას - საკუთრებაში, სარგებლობასა და მფლობელობაში გადასაცემად. იმავე დებულების მე-2 პუნქტის თანახმად, თითოეულ კონკრეტულ მოსარგებლეზე ადგენდნენ მიწის ნაკვეთის აქტს 5 ცალად, სადაც აღნიშნავდნენ შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და საერთო ფართობს სავარგულების მიხედვით. მონაცემებს დაიტანდნენ მიწათსარგებლობის გეგმაზე. აქტს ხელს აწერდა კომისიის ყველა წევრი, აგრეთვე შესაბამისი სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს) ხელმძღვანელი. რაიონული კომისია მიწის შერჩევის მასალებს 3 დღის ვადაში წარუდგენდა რაიონის გამგეობას განსახილველად. დებულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რაიონის გამგეობა 4 დღის ვადაში იხილავდა მიწის ნაკვეთების შერჩევის მასალებს თითოეული მიწათმოსარგებლის მიხედვით და იღებდა გადაწყვეტილებას მოქალაქეებისათვის მიწის ფართობის გამოყოფის შესახებ. დებულების მე-4 პუნქტის თანახმად, რაიონის გამგეობა, გადაწყვეტილების მიღებისთანავე, შერჩეული მიწის ფართობის შესახებ მასალებს (შერჩევის აქტებს 3 ეგზემპლარად, მიწათსარგებლობის გეგმებს) უგზავნიდა საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და კადასტრის კომიტეტს შესათანხმებლად. მე-9 პუნქტის საფუძველზე, მიწის ფართობის ადგილზე გამიჯვნას, ახორციელებდა სასოფლო მიწის რეფორმის კომისია და რეგისტრაციაში ატარებდა ამავე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის განყოფილება. მე-10 პუნქტის თანახმად, ნაკვეთების ადგილზე გამიჯვნის შემდეგ თითოეულ პიროვნებაზე დგებოდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ცალად, რომელსაც ხელს აწერდა სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს) ხელმძღვანელი, აგრეთვე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის განყოფილების უფროსი, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენელი და მიწის მიმღები პირი დადგენილი წესის მიხედვით. მიღება-ჩაბარების აქტის თითო ეგზემპლარი ეძლეოდა მიწის მიმღებ მოქალაქეს, სოფლის გამგეობას (გამგებელს), მიწის გამომყოფი რაიონის გამგეობას, საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტს.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოქალაქისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოყოფა კანონიერად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ დაცულია ზემოთ მოხსენებული პროცედურები. ამ წესით გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტი მისცემდა შესაძლებლობას სასამართლოს მოეხდინა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება. სააპელაციო

სასამართლომ მიიჩნია, ნ-----ა მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს, რომ მის ოჯახს მიწის ნაკვეთი გამოეყო ზემოაღნიშნული კანონით დადგენილი წესით. ასეთის დამადასტურებელი სარწმუნო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის - არ არსებობს დოკუმენტი გადასაცემად შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მითითებით. შესაბამისი მონაცემები არ ყოფილა დატანილი მიწათსარგებლობის გეგმაზე. მიწის შერჩევის მასალები არ წარუდგენიათ რაიონის გამგეობისათვის, რომელიც უფლებამოსილი იყო განეხილა მიწის ნაკვეთების შერჩევის მასალები თითოეული მიწათმოსარგებლის მიხედვით და მიეღო გადაწყვეტილება მოქალაქეებისათვის მიწის ფართობის გამოყოფის შესახებ. რაიონის გამგეობას ასეთი გადაწყვეტილება არ მიუღია. ასევე არ არის დაცული მიწის ფართობის ადგილზე გამიჯვნის პროცედურა, რაც შესაძლებელს გახდიდა გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას. მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ადგილზე გამიჯვნის შემდეგ უნდა შემდგარიყო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ცალად, სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს) ხელმძღვანელის, აგრეთვე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის განყოფილების უფროსის, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენლის და მიწის მიმღები პირის ხელმოწერით. ასეთი მიღება-ჩაბარების აქტის თითო ეგზემპლარი ეძლეოდა მიწის მიმღებ მოქალაქეს, სოფლის გამგეობას (გამგებელს), მიწის გამომყოფი რაიონის გამგეობას, საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტს.

ვინაიდან ვერც ერთი ზემოთაღნიშნული დოკუმენტი, რომელთა მეშვეობითაც შესაძლებელია განისაზღვროს მოსარჩელის ოჯახისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, მხარემ ვერც საექსპერტო დაწესებულებას და ვერც სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ სარწმუნოდ არ დგინდება ნ-----ას მიერ დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მისი ოჯახისათვის გადაცემული (დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული) მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, 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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი,

სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე მუხლის ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 28 ივლისის #882016465954-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან დადგინდა ზედდება, საკადასტრო კოდით #43.30.41.338 და #43.30.41.354 რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე და მოსარჩელე მხარეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ნ----- -ას მხრიდან მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრის და შესაბამისი სარწმუნო მტკიცებულებების წარდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებულ ორგანოს შეეძლო დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება ზოია დარასელიას უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების #881012230808-03 (24.05.2012) კანონშესაბამისობის გადამოწმების მიზნით, თუმცა იმ პირობებში, როცა საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის #327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი #582, უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის, დაუშვებელია რეგისტრირებული უფლების ბათილად ცნობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ----- -ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი

მდებარეობს სადავო ტერიტორიაზე და არ არის არც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებს საპირისპიროს, ანუ მოპასუხის კანონიერ უფლებას, კერძოდ, საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატის შპს „ზუგდიდექსპერტიზას“ #398 დასკვნის მიხედვით, ნ-----ას ოჯახზე გაცემული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია, ნაკვეთის (იგივეობა) იდენტიფიკაცია დასტურდება საჯარო რეესტრიდან მიღებული მასალებით, ადგილზე დათვალიერებითა და ანაკლიის ძველი და ახალი სიტუაციური ორთოფოტოს შედარებით, ამასთან, ადრე ნ-----ზე გაცემული, ამჟამად ზოია დარასელიასა და თეიმურაზ ნაჭყებიაზე საკუთრებად დარეგისტრირებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, კონფიგურაციასა და იდენტიფიკაციას ადასტურებს იმ პერიოდშიც და დღეის მდგომარეობითაც წინა მხარეს მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ექსპერტმა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დაადგინა სიტუაციურ რუკაზე დატანილი, მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის მიხედვით, რაც სრულიად გამართლებული და უტყუარი გზაა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დასადგენად. ამდენად, კასატორი აღნიშნავს, რომ ხსენებულ დასკვნასთან ერთად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #003770817 დასკვნაც ადასტურებს მოსარჩელის კავშირს და ამავდროულად გამორიცხავს მოპასუხის კავშირს სადავო მიწის ნაკვეთთან. ამასთან, ექსპერტიზის დასკვნის გარეშეც აშკარაა, რომ ზაურ კორტავას ოჯახზე გაცემულ მიწის ნაკვეთის საკუთრების მოწმობაში მითითებული ნახაზი სრულად არ შეესაბამება რეალურად დაკავებულ ტერიტორიას, ხოლო ნ-----ას ოჯახზე გაცემულ საკუთრების მოწმობაში მითითებული ნახაზი ემთხვევა სადავო ტერიტორიას.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, უგულებელყო ის გარემოება, რომ ზოია დარასელიამ პირველადი რეგისტრაცია განახორციელა 4181 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 43.30.41.354), რაც არ ემთხვევა ზაურ კორტავას ოჯახზე გაცემულ მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში დაფიქსირებულ ფართობს - 4355.13 კვ.მ-ს. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნული იმით ახსნა, რომ პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ, მოპასუხემ მიწის ნაკვეთი დაყო ორ ნაწილად, რამაც გამოიწვია განსხვავება. კასატორი მიიჩნევს, რომ ეს არის სრულიად დაუსაბუთებელი არგუმენტი, რადგან დაყოფა მოხდა არა 4355.13 კვ.მ-ის, არამედ 4181 კვ.მ-ის. სააპელაციო სასამართლომ ამ საკითხზე საერთოდ არ იმსჯელა, თუმცა საერთო ჯამში ყველაფერში დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მაშინ, როდესაც აშკარაა, რომ მოპასუხემ დაისაკუთრა სხვა ტერიტორია, სადაც ფიზიკურად არ იყო საკმარისი ფართი, რის გამოც იგი იძულებული იყო მოეთხოვა ნაკლები ფართის რეგისტრაცია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ შპს „ზუგდიდექსპერტიზის“ დასკვნით ნათლად იკვეთება, რომ იგი დაეყრდნო საჯარო რეესტრში დაცულ 2000 წლის სიტუაციურ რუკას (ორთოფოტოს), რომელზედაც პირდაპირ არის აღნიშნული

სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე მესაკუთრედ მითითებულია ნ-----ა, ხოლო ის ფაქტი, რომ ეს ნაკვეთი ნამდვილად შეესაბამება სადავო ტერიტორიას, დასტურდება ორთოფოტოზე აღნიშნული მეზობელი ნაკვეთების მდებარეობით, რომლებიც დღეის მდგომარეობით განლაგებულია სადავო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ. ამდენად, კასატორისათვის სრულიად გაუგებარია, რატომ არ მოხდა სასამართლოს მიერ ექსპერტიზის პოზიციის გაზიარება, ან როგორი ტიპის დასკვნა შეიძლებოდა შეესრულებინა ექსპერტს ან რა სახის მტკიცებულება შეიძლებოდა წარმოედგინა მოსარჩელეს იმისათვის, რომ დაემტკიცებინა მისი უფლება მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო სასამართლომ არ შეისწავლა ხსენებული სიტუაციური ნახაზი, რომელზედაც პირდაპირ არის დატანილი ნ-----ას და ზაურ კორტავას ნაკვეთების მდებარეობა, რომლის თანახმადაც, ნ-----ას ნაკვეთი შეესაბამება სადავო მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და პროპორციებს (სიგრძე და სიგანე), ხოლო ზაურ კორტავას ნაკვეთი მდებარეობს სადავო მიწის ნაკვეთიდან ერთი ნაკვეთის მოშორებით (ჩრდილო-დასავლეთით) და მისი კონფიგურაცია სრულიად არ შეესაბამება სადავო ნაკვეთის ფორმას.

ამასთან, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ გამოიყენა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილება. კასატორმა განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლომ ეჭვქვეშ დააყენა ნ-----ას საკუთრების უფლება მაშინ, როდესაც საჯარო რეესტრში წარდგენილია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის საფუძველზეც დარეგისტრირდა მასზე საკუთრების უფლება. ის ფაქტი, რომ სააგენტოში არ არის დაცული მიღება-ჩაბარების აქტი, სრულებითაც არ იძლევა ნ-----ას საკუთრების უფლების ეჭვქვეშ დაყენების საფუძველს. მოსარჩელემ, სასამართლოს მოთხოვნის საფუძველზე, განახორციელა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შემდგომ, წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ვერ განახორციელა ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება მხოლოდ იმიტომ, რომ ადგილი ჰქონდა ზედდებას. აღნიშნულ შემთხვევაშიც, მიღება-ჩაბარების აქტი არ ყოფილა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი და დამაბრკოლებელი გარემოება.

კასატორი მიუთითებს, რომ სახეზეა მოსარჩელისა და მოპასუხის საკუთრების უფლებების მიმართ არაერთგვაროვანი მიდგომა. სააპელაციო სასამართლომ სცადა მოსარჩელის უფლების კანონიერების შესწავლა, თუმცა არ შეეხო იმავე კუთხით მოპასუხის საკუთრების უფლებას. კერძოდ, ზოია დარასელიას საკუთრების შესახებ ამონაწერში, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საკომლო სიის #65, რომელიც ასევე არ მოიპოვება სარეგისტრაციო ორგანოში და მისი წარმოდგენა ვერც მოპასუხემ ვერ შეძლო. ამასთან, ზოია დარასელიას საკუთრებაზე საერთოდ არ არსებობს მიღება-ჩაბარების აქტი, უფრო მეტიც, არ არსებობს უფლების დამდგენი დოკუმენტიც (საკომლო სია).

კასატორი ასევე განმარტავს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი

პუნქტის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტები, ასევე, 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი #582 საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილია და მის საფუძველზეა განხორციელებული ნ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ის ფაქტი, რომ დოკუმენტი არ არის დაცული სააგენტოში, არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელემ დაკარგა საკუთრების უფლება. გარდა ამისა, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ შეუფასებია საკითხი მიღება-ჩაბარების აქტის არსებობა-არარსებობის კუთხით, მან მიიღო გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მონაცემები ზედდებაში იყო სხვა მიწის ნაკვეთის მონაცემებთან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ნ-----ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით ნ-----ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

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, რის შემდეგაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ნ-----ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით, სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #334, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ.- მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი; რეგისტრირებული მონაცემები დაუზუსტებელია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 25 ივლისს ნ-----ამ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს #882016465954 განაცხადით და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე - ზუგდიდი, სოფელი ანაკლია (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ანაკლია); სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 28 ივლისის #882016465954-03 გადაწყვეტილებით (განაცხადი #82016465954; 25.07.2016 წ; განმცხადებელი: ნ-----ა) „საჯარო

რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის (ს.კ. 43.30.04.169, წინა კოდი 43.30.01.334) საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ს.კ. 43.30.41.338 და 43.30.41.354). შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 24 მაისის #882012230808-03 გადაწყვეტილებით ზოია დარასელიას მოთხოვნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ანაკლია (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ანაკლია) დაკმაყოფილდა; 2012 წლის 24 მაისის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით - 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 43.30.41.354 (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.30.41.344), მესაკუთრეა ზოია დარასელია. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ანაკლიის ტერიტორიული ორგანოს #113 ცნობა, დამოწმების თარიღი 23.04.2012 და #65 საკომლო სია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 20 დეკემბრის #161439118 სამკვიდრო მოწმობით ზოია დარასელიას სამკვიდრო ქონება სრულად მიიღო გ-----ამ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 დეკემბრის #882016880995-03 გადაწყვეტილებით გ-----ას მოთხოვნა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ანაკლია (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ანაკლია) დაკმაყოფილდა. 2016 წლის 23 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაზუსტებული ფართობით - 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 43.30.41.354 (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.30.41.344), მესაკუთრეა გ-----ა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია #161439118 სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმების თარიღი 20.12.2016, ნოტარიუსი - ე. გელაძე.

შპს „ზუგდიდექსპერტიზას“ #398 დასკვნით ირკვევა, რომ ნ-----ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედდების მონაცემებთან. ზოია დარასელიასა და ნაწილობრივ თეიმურაზ ნაჭყებიას საკუთრებაში დარეგისტრირებული ნაკვეთებისა (ს.კ. 43.30.41.354; 43.30.41.338) და 2000 წლის 1 აგვისტოს ნ-----ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 43.30.01.334) ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია იდენტურია.

ამასთან, 2012 წლის 24 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა,

რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ზოია დარასელიასგან იყიდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიის ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება - ს/კ 43.30.41.353.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #003770817 დასკვნით დადგენილია, რომ ზაურ კორტავას (ზოია დარასელიას მეუღლე) პირველად რეგისტრაციაში (განცხადების რეგისტრაციის #14347/00 ნაკვეთის ნომერი - 758) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ-----ას საკუთრებაში არსებულ ს/კ 43.30.41.354 მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს; ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 43.30.41.354 (მესაკუთრე გ-----ა)). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 43.30.41.354 (მესაკუთრე გ-----ა). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 43.30.41.338 (მესაკუთრე თეიმურაზ ნაჭყებია).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 თებერვლის წერილის შესაბამისად, 43.30.01.334 და 43.30.01.758 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, ამდენად უტყუარად ვერ დგინდება მათი ადგილმდებარეობა.

ამავე წერილით ირკვევა, რომ 43.30.01.334 და 43.30.01.758 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“ #327 ბრძანებულების შესაბამისად (ე.წ. სისტემური რეგისტრაციით). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის სამსახურში 43.30.01.758 საკადასტრო კოდის 14347/2000 სააღრიცხვო მასალა და 43.30.01.334 საკადასტრო კოდის 13511/200 სააღრიცხვო მასალა დაცულია დედნის სახით, ხოლო ზუგდიდის რაიონის საკომლო სიები კი არქივის სამსახურში არ არის დაცული.

ამასთან, მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი - 01,

ნაკვეთის #334, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. - მესაკუთრეა ნ-----
ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად
მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების
#582 აქტი. 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების
სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი,
კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #758,
დაზუსტებული ფართობით 4355.13 კვ.მ. - მესაკუთრეა ზაურ კორტავას ოჯახი;
მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000
წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43,
სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #758,
დაზუსტებული ფართობით 4 355.13 კვ.მ. - მესაკუთრეა ზაურ კორტავას ოჯახი.
უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია #65
საკომლო სია.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ანაკლიის ტერიტორიული
ორგანოს რწმუნებულის დ. ცხადაიას 2012 წლის 23 აპრილის გაცემული #113
ცნობით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ანაკლიის ტერიტორიულ
ორგანოში მცხოვრები აწ. გარდაცვილი ზაურ კორტავას (პ/ნ. 19001033420) ოჯახი
შედგება შემდეგი წევრისაგან: მეუღლე - დარასელია ზოია (პ/ნ 19001016924).

2018 წლის 16 თებერვლის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო
რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში
მდებარე, თანასაკუთრებაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით - 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო
კოდით - 43.30.01.334ა (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.30.04.169), მესაკუთრეა ნ-----
—ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი.

ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26
თებერვლის #97474 წერილის მიხედვით, უძრავ ნივთზე მდებარე, ზუგდიდის
მუნიციპალიტეტი, სოფელი ანაკლია, ს/კ 43.30.01.334ა (წინა საკადასტრო კოდი
43.30.04.169), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია
- სასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი ფართობი - 3576.43 კვ.მ.
რეგისტრირებულია ყ-----ა ნანას ოჯახის (საიდენტიფიკაციო მონაცემები
სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის) საკუთრების უფლება.
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი #582, განცხადების რიგ.
#432000013511, თარიღი - 01.08.2000 წ; ზემოაღნიშნული რეგისტრაცია
განხორციელებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების
უფლების პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებულ ღონისძიებათა და
საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემის შესახებ“
საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის #327 ბრძანებულების
საფუძველზე და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების
აქტი #582, უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ

მოცემულ შემთხვევაში, დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს მარეგისტრირებული ორგანოს #882012230808-03 (24.05.2012წ) და #882016880995-03 (26.12.2016წ) გადაწყვეტილებების კანონიერების შეფასება. #882012230808-03 (24.05.2012წ) გადაწყვეტილება მიღებულია ზოია დარასელიას (გ-----ას მამკვიდრებლის) განაცხადის საფუძველზე, რომლითაც ის ითხოვდა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ზოია დარასელიას საკუთრებად დარეგისტრირდა ორი ერთეული უძრავი ნივთი: 1) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 43.30.42.354, ფართობი - 3 300.00 კვ.მ. - მდებარე ზუგდიდი, ანაკლია (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი - 43.30.41.344) და 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 851 კვ.მ. მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით #1 - 31,14 კვ.მ და #2 - 20,02 კვ.მ. - საკადასტრო კოდით 43.30.41.353, მდებარე ზუგდიდი, ანაკლია (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 43.30.41.344).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ნ-----ას სარჩელით სადავოა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად ზოია დარასელიას საკუთრებად რეგისტრირებული #43.30.42.354 მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 3 300.00 კვ.მ. #43.30.41.353 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დავა არ მიმდინარეობს. ამასთან, ხსენებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა ერთიან მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 43.30.41.344, რომელიც რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტების შედეგად დაირეგისტრირა ზოია დარასელიამ 2012 წლის 24 მაისის #882012173102-05 გადაწყვეტილების საფუძველზე. რეგისტრაციის შედეგად მომზადებული საკადასტრო გეგმით ირკვევა, რომ მიწაზე განთავსებული იყო ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა.

2012 წლის 24 მაისის #882012173102-05 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე #43.30.41.344 საკადასტრო კოდით ზოია დარასელიას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დავის საგანს არ წარმოადგენს, - სადავოა მხოლოდ ამ რეგისტრაციის დაყოფის შედეგად, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე 3300.00 კვ.მ.-ზე რეგისტრაციის კანონიერება (საკადასტრო კოდი #43.30.42.354). 2016 წლის 26 დეკემბრის #882016880995-03 გადაწყვეტილება, რომლის კანონიერებასაც სარჩელით ასევე სადავოდ ხდის ნ-----ა, წარმოადგენს გ-----ას (ზოია დარასელიას მემკვიდრის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას და მას საფუძვლად უდევს 2016 წლის 20 დეკემბერს გაცემული სამემკვიდრეო მოწმობა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, გ-----ა გახდა დედის, ზოია დარასელიას კუთვნილი უძრავი ნივთის (ფართობი 3300.00 კვ.მ. მდებარე ზუგდიდი, ანაკლია, საკადასტრო კოდი - #43.30.42.354) მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

თავის მხრივ, ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განვითარებულ მსჯელობაზე, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტის - მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტის მხარის მიერ სასამართლოსათვის წარუდგენლობის პირობებში, ასევე, იმის გათვალისწინებით, რომ ხსენებული დოკუმენტი მარეგისტრირებული ორგანოს სარეგისტრაციო მასალებში დაცული არ არის, ნ-----ა მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს, რომ მის ოჯახს მიწის ნაკვეთი გამოეყო კანონით დადგენილი წესით, რამდენადაც არ არსებობს დოკუმენტი გადასაცემად შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მითითებით.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული მსჯელობის საწინააღმდეგოდ, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მსგავს სამართლებრივ დავასთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 30 აპრილის #ბს-585-572(4კ-14) განჩინებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებზე, კერძოდ, „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე

დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია **დამფუძნებელი ეფექტის** პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.“

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავოდ არ გამხდარა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით - 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 43.30.01.334ა, ნ-----ას სახელზე რეგისტრაციისა და აღნიშნული რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის კანონიერება. ამასთან, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში თავად სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2018 წლის 16 თებერვლისა და 26 თებერვლის თარიღით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერების საფუძველზე დადგენილ გარემოებად იქნა მიჩნეული ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე, თანასაკუთრებაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით - 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 43.30.01.334ა (ნაკვეთის წინა ნომერი 43.30.04.169), ნ-----ას ოჯახის საკუთრებაში

არსებობის ფაქტი (უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნ-----ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის მოკვლევით, მისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგების განსაზღვრითა და შეფასებით სააპელაციო სასამართლო, ფაქტობრივად, გასცდა დავის ფარგლებს. ამასთან, უფლების დამდგენი დოკუმენტის - მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტის მხარის მიერ სასამართლოსათვის წარუდგენლობა ან/და ხსენებული დოკუმენტის მარეგისტრირებული ორგანოს სარეგისტრაციო მასალებში დაუცველობა არ წარმოადგენს ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისათვის გამოყოფის ფაქტის უარყოფის საფუძველს. მეტიც, იმ პირობებში, როდესაც, სადავოდ არ არის გამხდარი მიწის ნაკვეთის ნ-----ას ოჯახის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი, განსახილველ დავასთან მიმართებით, სამართლებრივად ირელევანტურია ზემოთ მითითებული სამართლებრივი დოკუმენტის დღეის მდგომარეობით მატერიალურად არსებობის საკითხის განსაზღვრა.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ეყრდნობა და იზიარებს აგრეთვე მსგავს სამართლებრივ დავასთან მიმართებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის #ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება შესაძლებლად მიიჩნევა და ფაქტიურად ეთანხმება სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლაბავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ხ. მ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია“.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ გასაჩივრებული განჩინებით ნ-----ასათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტის ეჭვქვეშ დაყენებით, ფაქტობრივად, უარყოფილ იქნა მისი საკუთრების უფლება, ვინაიდან ეს უკანასკნელი გამოხატულებას სწორედ ფაქტობრივად ქონების არსებობით ჰპოვებს. სამართლებრივ ნონსენსს წარმოადგენს სადავოდ გაუმხდარი საკუთრების უფლების თუნდაც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის დადგენილ გარემოებად მიჩნევის პირობებში უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის გამოყოფისა და მის საკუთრებაში ფაქტობრივად არსებობის უარყოფა,

რამდენადაც საკუთრების უფლება ვერ იარსებებს, როგორც უფლების ობიექტისაგან გამოცალკევებული ჰიპოთეტური მოცემულობა. ამდენად, თუკი არ არსებობს ქონება, მისი გადაცემა და მასზე პირის ფაქტობრივი გამგებლობის განხორციელების შესაძლებლობა, არ არსებობს თავად საკუთრების უფლებაც. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის კანონიერებისა და მისი არასადავოობის პირობებში, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში განვითარებული ზემოთ მითითებული მსჯელობა ლახავს ნ-----ას საკუთრების უფლებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ დავასთან მიმართებით, არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე. მოსარჩელის - ნ-----ას სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ანაკლიის ტერიტორიაზე მის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა 3576.43 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ 43.30.01.334, რაც #13511/00 განაცხადით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელის მტკიცებით, სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა უკანონოდ ზოია დარასელიას საკუთრებად #43.30.41.354 საკადასტრო კოდით, რაც ხელს უშლის მოსარჩელეს საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციაში. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 1 აგვისტოს, ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის #334, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. - მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ საკითხზე, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, კერძოდ, ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო რეგისტრაციის გაუქმება, რამაც გამოიწვია სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდება გ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან. ამდენად, სადავოა არა მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, არამედ მისი პარამეტრები და ადგილმდებარეობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო, გარკვეულწილად, ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და მიუთითა იმაზე, რომ ვინაიდან მხარემ ვერც საექსპერტო დაწესებულებას და ვერც სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა ისეთი დოკუმენტი, რომელთა მეშვეობითაც შესაძლებელი იქნებოდა განსაზღვრულიყო მოსარჩელის ოჯახისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, სარწმუნოდ არ დგინდებოდა ნ-----ას მიერ დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მისი ოჯახისათვის გადაცემული (დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული)

მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა. აღნიშნულის საპირისპიროდ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ვინაიდან 2000 წლის 1 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა, ასევე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების #582 აქტი და საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა ნ-----ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს, აგრეთვე, სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება და არ დასტურდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით ნ-----ას სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გ-----ას სახელზე რეგისტრაცია. საქმის მასალებში წარმოდგენილია, ასევე, შპს „ზუგდიდექსპერტიზას“ #398 დასკვნა, რომლითაც ირკვევა, რომ ნ-----ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია შესაბამისობაშია პირველად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან, მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან და საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში დაფიქსირებულ ზედდების მონაცემებთან. ზოია დარასელიასა და ნაწილობრივ თეიმურაზ ნაჭყებias საკუთრებაში დარეგისტრირებული ნაკვეთებისა (ს.კ. 43.30.41.354; 43.30.41.338) და 2000 წლის 1 აგვისტოს ნ-----ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 43.30.01.334) ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია იდენტურია. ამასთან, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #003770817 დასკვნით დადგენილია, რომ ზაურ კორტავას (ზოია დარასელიას მეუღლე) პირველად რეგისტრაციაში (განცხადების რეგისტრაციის #14347/00 ნაკვეთის ნომერი - 758) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ-----ას საკუთრებაში არსებულ ს/კ 43.30.41.354 მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს; ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 43.30.41.354 (მესაკუთრე გ-----ა)). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 43.30.41.354 (მესაკუთრე გ-----ა). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად

შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის #13511/00, ნაკვეთის #334), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 43.30.41.338 (მესაკუთრე თეიმურაზ ნაჭყებია).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო საკითხთან მიმართებით გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის განუხორციელებლობის გამო, მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ნ-----ას სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო, ასევე, ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ნ-----ასათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. საგულისხმოა, რომ კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. **საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. #4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.**

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ზოია დარასელიაზე (შემდგომ გ-----ას სახელზე) სადავო ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა შედეგად არ იწვევს გ-----ას საკუთრების უფლების შელახვას, ვინაიდან მის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირება არ გამოიწვევს ნაკვეთის შემცირებას. დავის საგანს შეადგენს ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცვლა, რის შედეგადაც მოსარჩელეს დაეკარგა მის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე ნაკვეთების კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობაზე. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს თუნდაც დაზუსტებული რეგისტრაციის კორექციას, კერძოდ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთარი ინიციატივით, შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად

დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. აღნიშნული კანონი, ასევე, იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ სააგენტოს მიერ მოხდეს მიწის ნაკვეთის კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძებნა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6¹ მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნ-----ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ნ-----ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 550 (100+150+300) ლარის ოდენობით (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში - 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით).

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 ნაწილითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ-----ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 3 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის #882012230808-03 გადაწყვეტილება და რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 26 დეკემბრის #882016880995-03 გადაწყვეტილება;
5. მოპასუხეს - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ-----ას უძრავ ქონებაზე დაზუსტებული რეგისტრაციის თაობაზე;
6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს ნ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი