



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 აპრილი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) – ნ-----ა

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

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 26 აგვისტოს ნ-----ამ სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, ზ-----ის (უფლებამონაცვლე გ-----ა) და თ----- ნ-----ას მიმართ.

ნ-----ამ რამდენიმეჯერ დააზუსტა სარჩელი, საბოლოოდ მოპასუხეებად მიუთითა - გ-----ა და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის N8-----03 (24.05.2012წ) და N8-----03 (26.12.2016წ) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ნ-----ას ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ში მრავალი წლის წინ გამოეყო 3 576.43 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაზეც გაცემულია მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

2016 წლის 25 ივლისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. 2016 წლის 28 ივლისს სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ წარდგენილი სარეგისტრაციო მონაცემები ზედდებაში მოდიოდა სარეგისტრაციო მონაცემებთან ს/კ. 4----- და 4-----.

მოსარჩელის მტკიცებით, აშკარაა, რომ საჯარო რეესტრის ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა კანონმდებლობის უხეში დარღვევით, მიუხედავად იმისა, რომ მას მიწის ნაკვეთზე გააჩნდა საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, განახორციელა სხვა პირების საკუთრების რეგისტრაცია. შესაბამისად, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოება და მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება, რითაც დარღვეულ იქნა მესაკუთრის კანონიერი ინტერესი.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა და გ-----ამ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა;

ამავე განჩინებით გაუქმდა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნა გ-----ას საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ს/კ 4-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ნ-----ას ზუგდიდის რაიონის სოფ. ა-----აში სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე 05.08.2000 წ. მიღებული აქვს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე შემდეგი მონაცემებით - განაცხადის რეგისტრაციის N-----, სარეგისტრაციო ზონა ზ-----, ნაკვეთის N---, ფართობი 3576,43 კვ.მ;

25.06.2016 წ. მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზუგდიდის რაიონის სოფ. ა-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება;

სარეგისტრაციო სამსახურმა 28.06.2016 წ. შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მასალები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 4-----;

აღნიშნული საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთი გ-----ას საკუთრებაშია;

რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია სამკვიდრო მოწმობა. აღნიშნული

სამკვიდრო მოწმობით მამკვიდრებელია ზ-----ია;

ზ-----ია სადავო ნაკვეთის წინა მესაკუთრეა;

მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია საკომლო სია და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ა-----ის ტერიტორიული ორგანოს ცნობა;

ზ-----იას საკუთრების უფლება სადავო ქონებასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა 23.12.2016 წ. მანამდე ეს ქონება წარმოადგენდა ზ-----იას საკუთრებაში 24.05.2012 წ-დან რეგისტრირებული სხვა მიწის ნაკვეთის (ს/კ 4-----) ნაწილს, რომლის დაყოფის შემდეგ ერთი ნაწილი (ს/კ 4-----) ზ-----იამ გაასხვისა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობაზე, რომელმაც ეს ქონება შეიძინა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთვის;

ზ-----ას (ზ-----იას) პირველად რეგისტრაციაში (განაცხადის რეგისტრაციის N----- ნაკვეთის N--- მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში ს/კ 4----- დარეგისტრირებულ მონაცემებს. სასამართლომ დაასკვნა, რომ ასეთი შეუსაბამობა იყო რეალური და უნდა დაფიქსირებულიყო კიდევ, რადგან პირველადი რეგისტრაციის შემდეგ მიწის ნაკვეთი ს/კ 4-----, დაიყო ორ ნაკვეთად - ს/კ 4----- და ს/კ 4----- და გასაგებია, რომ შემცირდებოდა ფართობი და ნაკვეთის კონფიგურაცია.

ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი ძირითადად შეესაბამებოდა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულ (რეგისტრაციის N-----, ნაკვეთის N---) მონაცემებს, რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ 4-----.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის მტკიცებით, N----- მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია, რადგან დოკუმენტზე არ არის მიბმა დღეისათვის არსებულ რაიმე მყარ წერტილთან. აღნიშნულის საპირისპიროს შპს „ზ-----ას“ 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.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად 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.

სასამართლოს დასაბუთებით, 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.

საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ ზ-----იამ (გ-----ას მამკვიდრებელმა) დაირეგისტრირა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთი. ამ ნივთების იდენტიფიკაცია სასამართლო განხილვით არ დადგინდა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით 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.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის ზემოთაღნიშნულ ნორმაში მითითებული წინაპირობები არ არსებობდა და სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

„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. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტიფიკაცია წარმოადგენს.

სასამართლომ დაადგინა, რომ ზ-----იას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს ამგვარი იდენტიფიკაცია დადგენილი არ იყო, რის გამოც მისი უფლების

რეგისტრაციაზე უარის საფუძველი არ არსებობდა, შესაბამისად რეგისტრაცია იყო კანონშესაბამისი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

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

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ იყო სარჩელი უსაფუძვლო, ასევე სასამართლომ არ განმარტა, თუ რატომ ვერ დადგინდა მოსარჩელის და მოპასუხეების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების იდენტური ადგილმდებარეობა.

სასამართლო, სამართლებრივი შეფასებისას უთითებს, რომ „საქმის მასალებით არ დადასტურდა, რომ ზ-----იამ (გ-----ას მამკვიდრებელმა) დაირეგისტრირა მოსარჩელის კუთვნილი ნივთი. ამ ნივთების იდენტურობა სასამართლო განხილვით არ დადგინდა“. სასამართლოს ასეთი მსჯელობა ყოვლად უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, რადგან:

- №1----- განაცხადის საფუძველზე ნ-----ას ოჯახზე გაიცა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, სოფელ ა-----ში 3576.43 კმ.მეტრ მიწის ფართობზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა სისტემური სარეგისტრაციო კოდი 4-----.

- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 28.07.2016 წლის გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი 4-----; წინა კოდი 4-----) საკადასტრო მონაცემები ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან (საკადასტრო კოდი 4----- და 4-----). ანუ სააგენტო ადასტურებს, რომ სარეგისტრაციო წარმოება ეხებოდა მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით 4-----.

- საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატის შპს „ზ-----ის“ №--- დასკვნის მიხედვით, ნ-----ას ოჯახზე გაცემული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია, ნაკვეთის (იგივეობა) იდენტურობა დასტურდება საჯარო რეესტრიდან მიღებული მასალებით, ადგილზე დათვალიერებით და ა-----ის ძველი და ახალი სიტუაციური რუკის ორთოფოტოს შედარებით. ამასთან, ადრე ნ-----აზე გაცემული ამჟამად ზ-----იაზე და თ----- ნ-----აზე საკუთრებად დარეგისტრირებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, კონფიგურაციას, იდენტურობას ადასტურებს იმ პერიოდშიც და დღეის მდგომარეობითაც წინა მხარეს მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების რეგისტრაცია, ანუ ექსპერტმა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დაადგინა სიტუაციურ რუკაზე დატანილი, მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის მიხედვით, რაც სრულიად გამართლებული და უტყუარი გზაა, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დასადგენად.

- ზ-----იამ პირველადი რეგისტრაცია განახორციელა 4 181 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 4-----), რაც არ ემთხვევა ზ-----იას მიერ №----- განაცხადის

საფუძველზე გაცემულ მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში დაფიქსირებულ ფართობს, 4355.13 კმ. მეტრს. ანუ აშკარაა, რომ რეგისტრაცია განხორციელდა სხვა ფართზე, რასაც ასევე ადასტურებს მეზობლად არსებული მიწის ნაკვეთების განლაგებაც.

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს №0----- დასკვნის შესაბამისად ზ-----ას (ზ-----იას) პირველად რეგისტრაციაში (განაცხადის რეგისტრაციის №----- ნაკვეთის ნომერი 758) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები, არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ-----ას საკუთრებაში არსებული ს/კ. 4----- მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. ამავე დასკვნის მიხედვით, ნ-----—ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის ნომერი 1-----, ნაკვეთის ნომერი 3--), რომელზეც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით №4----- -- (მესაკუთრე გ-----ა) და №4----- (მესაკუთრე თ----- ნ-----ა).

ზემოაღნიშნული გარემოებები და მტკიცებულებები ადასტურებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე, რაც სასამართლოს მიერ კი უგულებელყოფილ იქნა.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ექსპერტიზის დასკვნები იყო ურთიერთსაწინააღმდეგო, თუმცა თუ კარგად შევისწავლით დასკვნებს, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ექსპერტი ვერ ადგენს კონკრეტულ გარემოებას, ხოლო მეორე ექსპერტს დადგენილი აქვს იგივე გარემოება, ანუ ეს დასკვნები არ არის ურთიერთსაწინააღმდეგო. ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ზ-----ას“ ექსპერტიზის დასკვნიდან არ ჩანდა რა საშუალებით მოახერხა ექსპერტმა ძველ და ახალ კოორდინატთა სისტემაში შესრულებული ნახაზების ურთიერთშედარება, უშუალოდ ექსპერტის მიერ შესრულებული ნახაზი დასკვნას არ ერთვოდა”. თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასკვნები იყო ბუნდოვანი და დაუსაბუთებელი, მას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის შესაბამისად შეეძლო მოეწვია ექსპერტები სასამართლო სხდომაზე და დაედგინა დასკვნების მართებულობა ან პირიქით. ასევე შეეძლო დაენიშნა დამატებითი ექსპერტიზა, ან/და წარედგინა დამატებითი კითხვარი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ

სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა დამატებით მიუთითებს:

01.08.2000 წლის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კ-----, სექტორი - სოფელი ა-----, კოდი 3-----, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ.- მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი (ს.ფ. 15);

რეგისტრირებული მონაცემები დაზუსტებულია;

2016 წლის 25 ივლისს ნ-----ამ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს № 88----- განაცხადით და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე _ ზუგდიდი, სოფელი ა----- (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ა-----ა);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N88-----03 (28.07.2016) გადაწყვეტილებით (განაცხადი № 8-----; 2-----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. 4-----, წინა კოდი 4-----) საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან (ს.კ.4----- და 4-----), შესაბამისად, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა (ს.ფ. 17);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.05.2012 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით ზ-----იას მოთხოვნა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ა----- (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ა-----ა) დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 19);

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, _ მომზადებული 24.05.2012 წ. ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით - 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 4----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 4-----), მესაკუთრეა ზ-----ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ა-----ის ტერიტორიული ორგანოს N--- ცნობა, დამოწმების თარიღი 23.0.4.2012 და N65 საკომლი სია (ს.ფ. 20-21);

20.12.2016 წლის N1----- სამკვიდრო მოწმობით ზ-----იას სამკვიდრო ქონება სრულად მიიღო გ-----ას (ს.ფ. 57-60);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 23.12.2016 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით გ-----ას მოთხოვნა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ა----- (ზონა: ზუგდიდი, სექტორი: ა-----ა) დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 122);

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, _ მომზადებული 23.12.2016 წ. ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით - 3 330 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 4----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 4-----), მესაკუთრეა გ-----ა. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია N1----- სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმების თარიღი 20.12.2016, ნოტარიუსი - ე.გ----- (ს.ფ. 55-56);

შპს „ზ-----ას“ N--- 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. ზ-----იასა და ნაწილობრივ თ----- ნ-----ას საკუთრებაში დარეგისტრირებული ნაკვეთების (ს.კ. 4-----; 4-----) და 2000 წლის 01 აგვისტოს ნ-----ას ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 4-----) ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია იდენტურია (ს.ფ. 74-79).

2012 წლის 24 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ზ-----იასგან იყიდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----ის ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონება - ს/კ. 4----- (ს.ფ. 149-154);

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნით, დადგენილია, რომ ზ-----ას (ზ-----იას მეუღლე) პირველად რეგისტრაციაში (განცხადების რეგისტრაციის N----- ნაკვეთის ნომერი - 758) მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება ამჟამად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ გ-----ას საკუთრებაში არსებულ ს/კ. 4----- მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს; ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის N-----, ნაკვეთის N---, რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ. 4----- (მესაკუთრე გ-----ა)). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები, არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის N-----, ნაკვეთის N---), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან საკადასტრო კოდით 4----- (მესაკუთრე გ-----ა). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციო წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, ძირითადად შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის N-----, ნაკვეთის N---), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ. 4----- (მესაკუთრე თ----- ნ-----ა). ნ-----ას მიერ სარეგისტრაციო წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები, არ შეესაბამება მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებულს (რეგისტრაციის N-----, ნაკვეთის N---), რომელზედაც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან ს/კ. 4----- (მესაკუთრე თ----- ნ-----ა). ამდენად ზემოაღნიშნული დასკვნიდან გამომდინარე ირკვევა, რომ 1----- და N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების მიხედვით, მათზე მითითებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია ... (ს.ფ. 167-173);

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 თებერვლის წერილით ირკვევა, რომ 4----- და 4----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, ამდენად უტყუარად ვერ დგინდება მათი ადგილმდებარეობა. ამავე წერილი ირკვევა, რომ 4----- და 4----- 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 N327 ბრძანებულების შესაბამისად (ე/წ. სისტემური რეგისტრაციით). შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის სამსახურში 4----- საკადასტრო კოდის 1----- სააღრიცხვო მასალა და 4----- საკადასტრო კოდის 1----- სააღრიცხვო მასალა დაცულია დედნის სახით, ხოლო ზუგდიდი რაიონის საკომლო სიები კი არქივის სამსახურში არ არის დაცული.

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 01.08.2000 წელს ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კ-----, სექტორი - სოფელი ა-----ა, კოდი 3-----, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ.- მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად

მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტი;

01.08.2000 წლის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კ-----, სექტორი - სოფელი ა-----ა, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის N---, დაზუსტებული ფართობით 4355.13 კვ.მ. - მესაკუთრეა ზ-----ას ოჯახი;

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 01.08.2000 წელს ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კ-----, სექტორი - სოფელი ა-----ა, კოდი 30 კვარტალი 01, ნაკვეთის N---, დაზუსტებული ფართობით 4 355.13 კვ.მ.- მესაკუთრეა ზ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია N65 საკომლო სია;

ა-----ის ტერიტორიული ორგანოს რწმუნებულის დ.ც-----ს 2012 წლის 23 აპრილის გაცემული N--- ცნობით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ა-----ის ტერიტორიულ ორგანოში მცხოვრები აწ. გარდაცვლილი ზ-----ას (პ/ნ. 1-----) ოჯახი შედგება შემდეგი წევრისაგან - მეუღლე- დ----- პ/ნ. 1-----.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, _ მომზადებული 16.02.2018 წ. ირკვევა, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე, თანასაკუთრებაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებული ფართობით - 3576.43 კვ.მ, საკადასტრო კოდით - 4-----ა (ნაკვეთის წინა ნომერი 4-----), მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტი;

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 2-----ის N9--- წერილით ირკვევა, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ა-----ა, ს/კ. 4-----ა (წინა საკადასტრო კოდი 4-----). ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია- სასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებული ფართობი- 3576.43 კვ.მ. რეგისტრირებულია ყ-----ს ოჯახის (საიდენტიფიკაციო მონაცემები სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის) საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---, განცხადების რიგ.N4-----, 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 N327 ბრძანებულების საფუძველზე და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---, უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის.

ამდენად, მხედველობაშია მისაღები, რომ სარჩელით სადავოა მარეგისტრირებული ორგანოს N8-----03 (24.05.2012წ) და N8-----03 (26.12.2016წ) გადაწყვეტილებები.

N8-----03 (24.05.2012წ) გადაწყვეტილება მიღებულია ზ-----იას (გ-----
-----იას მამკვიდრებლის) განაცხადის საფუძველზე, რომლითაც ის ითხოვდა
უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.
აღნიშნული გადაწყვეტილებით ზ-----იას საკუთრებად
დარეგისტრირდა ორი ერთეული უძრავი ნივთი: 1) სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 4-----, ფართობი - 3
300.00 კვ.მ. - მდებარე ზუგდიდი, ა-----ა (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი - 4----
-----) და 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 851 კვ.მ.
მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით N1 31,14 კვ.მ და N2 - 20,02 კვ.მ. -
საკადასტრო კოდით 4-----, მდებარე ზუგდიდი, ა-----ა (ნაკვეთის წინა
საკადასტრო კოდი 4-----).

ნ-----ას სარჩელით სადავოა უძრავი ნივთის დაყოფის შედეგად ზ-----
--იას საკუთრებად რეგისტრირებული N4----- მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 3
300.00 კვ.მ. N4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე
დავა არ მიმდინარეობს.

როგორც აღინიშნა, ხსენებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა ერთიან
მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 4-----, რომელიც რეგისტრირებული
მონაცემების დაზუსტების შედეგად დაირეგისტრირა ზ-----იამ
24.05.2012წ N8-----05 გადაწყვეტილების საფუძველზე. რეგისტრაციის
სედეგად მომზადებული საკადასტრო გეგმით ირკვევა, რომ მიწაზე
განთავსებული იყო ორი ერთეული შენობა-ნაგებობა. 24.05.2012წ. N8-----05
გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე N 4----- საკადასტრო კოდით ზ-----
-----იას 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 N4-----).

N8-----03 (26.12.2016წ) გადაწყვეტილება, რომლის კანონიერებასაც
სარჩელით ასევე სადავოდ ხდის ნ-----ა წარმოადგენს გ-----ას (ზ-----
-----იას მემკვიდრის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ
გადაწყვეტილებას და მას საფუძველად უდევს სამემკვიდრეო მოწმობა
გაცემული 20.12.2014წ. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გ-----
-----ა გახდა დედის, ზ-----იას კუთვნილი უძრავი ნივთის (ფართობი
3300.00 კვ.მ. მდებარე ზუგდიდი, ა-----ა, საკადასტრო კოდი - N4-----)
მესაკუთრე.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსის 60¹.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია,
თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან
გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.1 და 22.2 მუხლებით, სარჩელი შეიძლება
აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.
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.

დავის გადაწყვეტის მიზნით სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა ნ-----ას კანონიერი ინტერესი ჯერ ზ-----იას, შემდეგ კი გ-----ას საკუთრებად №4----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მიმართ. ასეთი ინტერესის არარსებობის პირობებში დაუშვებელია თუნდაც უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადება, ვინაიდან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლით, 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.

ნ-----ას სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ 01.08.2000წ. მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ა-----ის ტერიტორიაზე მის ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა 3 576.43 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 4-----, რაც 1----- განაცხადით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელის მტკიცებით, სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უკანონოდ დარეგისტრირდა ზ-----იას საკუთრებად №4----- საკადასტრო კოდით, რაც ხელს უშლის მოსარჩელეს საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციაში.

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით, რომელიც გაცემულია 01.08.2000 წელს ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კ-----, სექტორი - სოფელი ა-----, კოდი 3-----, დაზუსტებული ფართობით 3576.43 კვ.მ. - მესაკუთრეა ნ-----ას ოჯახი. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტი, მხარემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა, აღნიშნული არც მარეგისტრირებული ორგანოს სარეგისტრაციო მასალებშია დაცული, რის შესახებაც სასამართლოს აცნობა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 2-----ის N9---- წერილით.

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

სააპელაციო სასამართლოს აზრით, ნ-----ას მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ვერ ადასტურებს, რომ მის ოჯახს მიწის ნაკვეთი გამოეყო ზემოთ აღნიშნული 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 ზემოთ აღნიშნული დოკუმენტი, რომელთა მეშვეობითაც შეისაძლებელია განისაზღვროს მოსარჩელის ოჯახისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, მხარემ ვერც საექსპერტო დაწესებულებას და ვერც სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა, - სასამართლო დაასკვნის, რომ სარწმუნოდ არ დგინდება ნ-----ას მიერ დაზუსტებული მონაცემებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მისი ოჯახისათვის გადაცემული (დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული) მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" პუნქტის 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. 21-ე მუხლის პირველი 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 N88-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან დადგინდა ზედდება, საკადასტრო კოდით N4----- და 4----- რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე და მოსარჩელე მხარეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტით, 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ნ-----ას მხრიდან მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრის და შესაბამისი სარწმუნო მტკიცებულებების წარდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს შეეძლო დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება ზ-----ის უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების №8-----8-03 (24.05.2012) კანონშესაბამისობის გადამოწმების მიზნით, თუმცა იმ პირობებში, როცა საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---, უძრავი ნივთის სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში დაცული არ არის, დაუშვებელია რეგისტრირებული უფლების ბათილად ცნობა.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ ნ-----ას, მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარი, არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ნ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების

ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე