



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №3ბ/2868-17

27 ივნისი
2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა**

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი: რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტი - მ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარეები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახური;
წარმომადგენელი - ც-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარეები - დ-----ი, ე-----ე, ნა-----
---ე;

მოწინააღმდეგე მხარე - ა-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 31 ივლისის
გადაწყვეტილება;

სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

მცხეთის რაიონის სოფელი ს-----ს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1997 წლის 14 აპრილის №33 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მ-----ს დ-----ს ასულს გადაეცა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2006 წლის 11 ივლისი) დასტურდება, რომ 1997 წლის 14 აპრილის №33 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა მზ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდი N72-----).

მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1997 წლის 25 აპრილის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ე-----ა ბ-----ეს გადაეცა 0.12 ჰა მიწის ნაკვეთი. 2009 წლის 25 აგვისტოს, დ-----მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურს, მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ში არსებული 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 01 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით 1997 წლის 25 აპრილის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ე-----ა ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. ამავე დღეს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის მიხედვით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N7----- არის ე-----ა ბ-----ის საკუთრება.

მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ 1998 წლის 10 მარტის №986 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ვ-----ერ (ლ-----) შ-----ს გადაეცა 0.12 ჰა მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2011 წლის 11 ივლისი) დასტურდება, რომ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტისა და 2007 წლის 16 აპრილის სამკვიდროს მოწმობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის მიერ 2007 წლის 27 აპრილს 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდი N7-----). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის მიერ 2011 წლის 11

ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფორმით დარეგისტრირდა ა-----ის სახელზე. მამკვიდრებელზე - ვ-----ერ შ-----ზე უფლება რეგისტრირებული იყო 2006 წლის 28 ივნისიდან, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (საკადასტრო კოდი N7-----).

2013 წლის 25 დეკემბერს, დ-----მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ში არსებული 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა წარადგინა ა-----თან დადებული 2013 წლის 25 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ქონება შეიძინა 11 000 დოლარად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ში არსებული 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ე-----ა ბ-----ის და დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 2009 წლის 01 სექტემბრის №8-----03 და 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებები, მათი ბათილად ცნობის მოთხოვნით მ-----ის მიერ 2014 წლის 07 თებერვალს გასაჩივრდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილებით მ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილი თანახმად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო

გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

გასაჩივრებული, მც-----ო სამსახურის 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით მცხეთის რაიონში სოფელ ს-----ში არსებული 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, დარეგისტრირდა დ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დ-----ის მიერ წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება ქმნიდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, ვინაიდან მითითებული დოკუმენტი წარმოადგენს უფლების დამდგენს და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართის მესაკუთრის - ა-----ის მიერ მოხდა ქონების გასხვისება მის შემძენზე - დ-----ზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის (რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია) პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების შესაბამისად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

კანონიერი ნდობა ასევე განმარტებულია საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება არის ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, რაც შეიძლება გახდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის საფუძველი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავით დ-----ს გააჩნია კანონიერი ნდობა გასაჩივრებული - მც-----ო სამსახურის 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების მიმართ და მოცემულ შემთხვევაში დაუშვებელია მისი ბათილად ცნობა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილისა და მე-60 მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების გათვალისწინებით. აღსანიშნავია, რომ დ-----ს მის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთში გადახდილი აქვს 11 000 დოლარი, რაც ადასტურებს, რომ ის არის კეთილსინდისიერი შემძენი.

სასამართლომ მხარეებს მიუთითა, რომ მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ში არსებული 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი N7-----) ა-----ის სახელზე რეგისტრირებული იყო მც-----ო სამსახურის მიერ 2007 წლის 27 აპრილს, ხოლო დაზუსტებული ფორმით დარეგისტრირდა მც-----ო სამსახურის 2011 წლის 11 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით, ამასთან მის მამკვიდრებელზე ქონება რეგისტრირებული იყო 2006 წლის 28 ივნისს, ანუ მანამდე სანამ მ-----ი დაირეგისტრირებდა მიწის ნაკვეთს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და იმსჯელოს ა-----ზე 2007 წლის 27 აპრილს და 2011 წლის 11 ივლისს ან მის მამკვიდრებელზე 2006 წლის 28 ივნისს განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერების შესახებ.

მოსარჩელე ასევე ასაჩივრებდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 2009 წლის 01 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებას, რომლითაც 1997 წლის 25 აპრილის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ე-----ა ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდით N7-----). სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ორთოფოტოს მიხედვით მოსარჩელის მიერ მითითებულ ნაკვეთს საერთოდ არ კვეთდა. შესაბამისად, აღნიშნული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს. ამასთან, 1997 წლის 25 აპრილის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ე-----ა ბ-----ის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ლ. შ-----ის მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით და აღმოსავლეთით გზა, ხოლო დასავლეთით – ვენახი. საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოთი

და საკადასტრო რუკით და საკადასტრო რუკით (ერთვის სარჩელს) დასტურდება, რომ ე-----ა ბ-----ის მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება დ-----ის (ყოფილი მესაკუთრე შ-----ი) მიწის ნაკვეთს და 2 მხრიდან აქვს გზა. ამდენად, რეგისტრაცია განხორციელებულია მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მონაცემების დაცვით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 2009 წლის 01 სექტემბრის №8-----03 და 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებები მ-----ს შეეძლო პირდაპირ გაესაჩივრებინა სასამართლოში. ამდენად, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“ უფლებამოსილი იყო, 2014 წლის 24 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილებით საჩივარი დაეტოვებინა განუხილველი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხის მხრიდან არ მომხდარა საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევა გასაჩივრებული აქტების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 2009 წლის 01 სექტემბრის №8-----03 და 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებებისა და სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ 2014 წლის 24 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილების გამოცემისას, რის გამოც არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სააპელაციო საჩივრის საფუძველები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები:

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღების დროს კანონი სწორად არ განიმარტა, ასევე სრულყოფილად არ გამოკვლეულა ფაქტობრივი გარემოებები და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რაც დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთის საკადასტრო

მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ მიწის ნაკვეთის აზომვითი მონაცემები სრულად შეესაბამება გეგმას და გადაფარვა განხორციელდა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ, რაც ბუნებრივია მიუთითებს იმაზე, რომ აპელანტის საკუთრების უფლება მნიშვნელოვნად დაირღვა. სასამართლომ არ მისცა შეფასება იმ ფაქტს, რომ მ-----ს კანონის სრული დაცვით აქვს დარეგისტრირებული კუთვნილი 1 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელიც მიღება-ჩაბარების #33 აქტისა და სხვა საბუთების საფუძველზე დაირეგისტრირა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 27 თებერვლის განჩინებით მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება;

განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ-----მა, რომელიც მოითხოვს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 27 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 ნოემბრის განჩინებით მ. ჩ-----ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 31.07.2014წ. გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 01.09.2009წ. N8-----03 და 30.12.2013წ. N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს;

მ. ჩ-----ის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.02.2014წ. N3---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, ამ ნაწილში უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 27 თებერვლის განჩინება;

2018 წლის 4 აპრილს აპელანტმა შუამდგომლობით მომართა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს, რომლითაც დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მიუთითა, რომ წარმოდგენილ სარჩელან ერთად ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 11.07.2011 წლის #8-----03 გადაწყვეტილება ა-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასწორად, რაც იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველს.

დადგენილია, რომ მცხეთის რაიონის, სოფელი ს-----ს მიწის რეფორმის კომისიის 1997 წლის 14 აპრილის №33 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოსარჩელე - მ---ა ჩ-----ს გადაეცა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების

თარიღი 2006 წლის 11 ივლისი) დასტურდება, რომ ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა მზ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდი N72-----).

მცხეთის რაიონის სოფელი ს-----ს მიწის რეფორმის კომისიის 1997 წლის 25 აპრილის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტით ე-----ა ბ-----ეს გადაეცა 0.12 ჰა მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 01 სექტემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით 1997 წლის 25 აპრილის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ე-----ა ბ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით. ამავე დღეს მომზადდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან რომლის მიხედვით უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N7----- აღირიცხა ე-----ა ბ-----ის საკუთრებაში.

მცხეთის რაიონის სოფელი ს-----ს მიწის რეფორმის კომისიის 1998 წლის 10 მარტის №986 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვ-----ერ (ლ--- --) შ-----ს გადაეცა 0.12 ჰა მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 2011 წლის 11 ივლისი) დასტურდება, რომ აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტისა და 2007 წლის 16 აპრილის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის მიერ 2007 წლის 27 აპრილს 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ა-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით (საკადასტრო კოდი N7-----). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 2011 წლის 11 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფორმით დარეგისტრირდა ა-----ის სახელზე. მამკვიდრებელზე - ვ-----ერ შ-----ზე უფლება რეგისტრირებული იყო 2006 წლის 28 ივნისიდან, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (საკადასტრო კოდი N7-----).

2013 წლის 25 დეკემბერს დავით დ-----მა მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ში არსებულ 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განმცხადებელმა წარადგინა ა-----თან დადებული 2013 წლის 25 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ქონება შეიძინა 11000 დოლარად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და დ-----ის სახელზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება მცხეთის რაიონის სოფელ ს-----ში მდებარე 1200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

მ-----მა, იმ მოტივით, რომ მის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვანი ნაწილი კანონდარღვევით აღირიცხა ე-----ა ბ-----ის და დ-----ის საკუთრებად, მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურს და მოითხოვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 2009 წლის 01 სექტემბრის №8-----03 და 2013 წლის 30 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 24 თებერვლის №3---- გადაწყვეტილებით მ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე იმ მოტივით, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მ-----ის მოთხოვნის უარყოფის ძირითად საფუძველად მითითებულია იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია მე-3 პირების სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველი. სასამართლომ მიუთითა, რომ არსებულ ვითარებაში შეუძლებელი იყო მოსარჩელისათვის სასურველი შედეგის მიღწევა, რაც იქცა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად.

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას და თვლის, რომ აღნიშნული მსჯელობა ეყრდნობა სასარჩელო მოთხოვნის არასწორ შეფასებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ადგენს, რომ ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

ამდენად, უდავოა, რომ მე-3 პირების სახელზე მიწის რეგისტრაცია განხორციელებულია მათ მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის საფუძველზე. მოსარჩელის ინტერესს არ წარმოადგენს დ. დ.----- სა და ე. ბ.-----ზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის უფლებადამდგენი დოკუმენტების გაუქმება, მოსარჩელე არ დავობს იმის თაობაზე, რომ მითითებულ პირებზე მიწის ნაკვეთის გადაცემა განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს არ წარმოადგენს მიღება-ჩაბარების აქტების ან ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. მოსარჩელის ინტერესი შეეხება წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე განხორციელებულ რეგისტრაციას. მოსარჩელე თვლის, რომ მე-3 პირების საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრები არ არის თანხვედრი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ მონაცემებთან. მოსარჩელე ითხოვს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ამავე მიწის ნაკვეთის უფლებადამდგენ დოკუმენტებთან შესაბამისობაში მოყვანას, რაც, მოსარჩელის მოსაზრებით, უზრუნველყოფს იმ ხელშემშლელი ფაქტორების აღმოფხვრას, რამაც განაპირობა მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვა. შესაბამისად, მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის ინტერესი შეეხება რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით არასწორია და არ ქმნის ამ მოტივით სარჩელის უარყოფის საფუძველს.

საქმეში წარმოდგენილია ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 18.11.2014წ. დასკვნა, რომლის საფუძველზეც დგინდება, რომ ე. ბ.-----ის და ვ. შ.-----ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები, პირვანდელისგან განსხვავებით, წანაცვლებულია ჩრდილოეთის მხარეს, რის გამოც ე. ბ.-----ის მიწის ნაკვეთი დღევანდელი რეგისტრირებული მონაცემებით იჭრება მც.-----ო სამსახურის მიერ 19.02.2007წ. ვ. შ.-----ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრებში, ხოლო ვ. შ.-----ის (შემდგომში ა. შ.-----ის, ხოლო ამჟამად დ. დ.-----ის) სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთი, სადღეისოდ რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით, იჭრება მც.-----ო სამსახურის მიერ 25.07.2006წ. მ. ჩ.-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს მხარეთა შორის მტკიცების გადანაწილების ტვირთზე და თვლის, რომ მოსარჩელე სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ასაბუთებს, რომ ადგილი აქვს ნაკვეთების გადაფარვას, ე. ბ.-----ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთი კვეთს მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რაც განპირობებულია ე. ბ.-----ის სახელზე რიცხული ნაკვეთის

კოორდინატების შეცვლით და რასაც თან მოჰყვა მ. ჩ-----ის ნაკვეთის შემცირება.

საგულისხმოა, რომ მოწინააღმდეგე მხარეები ზემოაღნიშნულ დასკვნას ვერ უპირისპირებენ შესაბამის მტკიცებულებებს, რაც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო რეგისტრაციები მ. ჩ-----ს, როგორც დაინტერესებულ პირს, აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას სზაკ-ის 60^{1.4} მუხლზე და თვლის, თავისთავად ის გარემოება, რომ აქტების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციების შედეგად მ. ჩ-----ს შეუმცირდა მის საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთი, ადასტურებს სასამართლოს მხრიდან სზაკ-ის 60^{1.4} მუხლის არამართებულად გამოყენების ფაქტს.

საქმეში დაცული მტკიცებულებების ანალიზი სააპელაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს მიიჩნიოს, რომ სადავო გადაწყვეტილებების შედეგად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები საჭიროებს კორექტირებას. რაც უნდა მოხდეს მიღება-ჩაბარების აქტებში ასახული სქემების გათვალისწინებით და მათი დაცვით. აღნიშნული მიზნით სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ე. ბ-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართულ სქემატურ ნახაზზე, რომლითაც დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრება გზა, აღნიშნული თვალსაზრისით საგაულისხმოა შპს „კი-----ას“ მიერ 16.06.14წ. შედგენილი ნახაზის მიხედვით გაკეთებული აგეგმვა, რომლითაც შედარებულია აშშ-ს განვითარების საერთაშორისო სააგენტოს (USAID) მონაცემებით და შემდგომში რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთების საზღვრები, აღნიშნული აგეგვა ადასტურებს პირველადი რეგისტრაციების მონაცემების მიხედვით ე. ბ-----ის კუთვნილი ნაკვეთის გვერდით გზის გათვალისწინების შესაძლებლობას.

საქართველოში მოქმედ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში მიწის ნაკვეთის კოორდინატების კორექტირების შესაძლებლობას, ე. ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის გვერდით გზის შენარჩუნებით, ადასტურებს ასევე სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საექსპერტო დასკვნა. დასკვნაში აღნიშნულია, იმისათვის რომ მოხდეს მ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მც-----ო სამსახურის მიერ, 2006 წლის 25 ივლისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის (N72-----) მიხედვით, საჭიროა გასწორდეს ე-----ა ბ-----ის და ვ-----ერ შ-----ის (დ-----ის) მიწის ნაკვეთების დღევანდელი რეგისტრაცია შპს „კა-----ი-ს“ მიერ 2006 წლის 28 მაისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით. რაც შეეხება შპს „კა-----ი-ს“ მიერ 28.05.2006წ. შედგენილ საკადასტრო გეგმას

აღნიშნული, მიღება-ჩაბარების აქტის მსგავსად, ითვალისწინებს ე. ბ-----ის ნაკვეთის გვერდით გზის არსებობას.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რამდენადაც საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთების წანაცვლება მოხდა კანონიერი საფუძვლით და მიწის ნაკვეთების წანაცვლების შედეგად შეილახა მოსარჩელის უფლებები, ამასთან, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, არსებობს მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე ნაკვეთების კოორდინატების კორექციის შესაძლებლობა, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებების შესწავლის, მოსარჩელის და მე-3 პირების სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტების და არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით სადავო რეგისტრაციებთან დაკავშირებით მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება, კერძოდ, უზრუნველყოს საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება.

საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაეკისროს მ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 550 ლარის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----ის დაზუსტებული სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის

გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურის 01.09.2009წ. №8-----03; 11.07.2011წ. №8-----03 და 30.12.2013წ. №8-----03 გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მც-----ო სამსახურს დაევალოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებებით განხორციელებული რეგისტრაციების თაობაზე საქმის სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 550 ლარი.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამ---რი №7ა).

მოსამართლე:
ქადაგიძე

ნინო