

საქმე № 160310017001978667

საქმე N3ბ/2635-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
განჩინება  
საქართველოს სახელით**

**18 დეკემბერი, 2018 წელი  
თბილისი**

**ქ.**

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
მოსამართლე - ილონა თოდუა  
სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე**

**აპელანტი - ე---- ხ-----ა (გ----- ხ-----ის უფლებამონაცვლე);  
წარმომადგენელი - დ----- ნ-----ი;**

**მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;  
წარმომადგენელი - შ----- ბ-----ი;  
მოწინააღმდეგე მხარე - დ-----ის მუნიციპალიტეტის მერია;  
წარმომადგენელი - გ----- გ-----ი;**

**მესამე პირები - ა----- ო-----ი, დ-----ი ო-----ი, ე-- ო-----ი, მ--- ო-----ი და მ----- ო-----ე**

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება.**

**1. აპელანტის მოთხოვნა:**

**1.1.** გაუქმდეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

## 2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე გ----- ხ-----ის უფლებამონაცვლის ე---- ხ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

## 2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 2-----ს გ----- ხ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა და ქ. დ-----ი, გ-----ს ქ-----ში მდებარე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სატყეო ფონდი, თანხმობები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ.ვერსია, გეგმა, ცნობა-დახასიათება, ტექნიკური პასპორტი.

საჯარო რეესტრის მიერ, იმ საფუძველით, რომ უძრავ ნივთზე ფიქსირდებოდა ს.კ N----- მიწის ნაკვეთზე ზედდება, უარი ეთქვა გ----- ხ-----ს რეგისტრაციაზე.

2.2.2. 2-----ს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. დ-----ი, გ-----ს შეს., საკადასტრო კოდი N-----, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის N--- საფუძველზე, დარეგისტრირდა მ----- ო-----ის (ოჯახი) სახელზე.

2.2.3. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და ქ.დ-----ში, კ.გ-----ს ჩ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო საარქივო ცნობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საარქივო ცნობიდან ირკვევა, რომ მ----- ს-----ის ას ო-----ე ცალკე კომლად არ ფიქსირდება. იგი ირიცხება კომლში, რომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- დ-----ის ძე ო-----ი. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან შვილი - მ--- ა-----ის ას ო-----ი; შვილი - ე- ა-----ის ო-----ი; შვილი - დ-----ი ა-----ის ძე ო-----ი; საარქივო ცნობა კომლზე რიცხული ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ რაიმე ინფორმაციას არ შეიცავს.

2.2.4. 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ----- ო-----

ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო N N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და მოითხოვა ინფორმაცია დ-----ის მუნიციპალიტეტიდან უძრავი ქონების მისამართის დადგენის თაობაზე.

**2.2.5.** 2-----ს დ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ N----- წერილით აცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ----- ო-----ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონების მისამართის თაობაზე, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს მიწის ნაკვეთზე ს/კ----- ქ. დ-----ი, გ-----ს ჩ-----.

**2.2.6.** 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ----- ო-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. დ-----ი, გ-----ს ქ----- -- საკადასტრო კოდი N----- დაარეგისტრირა მ----- ო-----ის სახელზე.

**2.2.7.** ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში ვ----- ხ-----ის ან/და გ----- ხ-----ის სახელზე სადაო უძრავი ქონება მდებარე ქ. დ-----ი, ს-----ის შ----- რეგისტრირებული არ არის.

**2.2.8.** ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცული დ-----ის რაიონის ქალაქ დ-----ის 1-----, 2----- წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი გ----- ვ-----ის ძე ხ-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლზე რიცხული ქონების შესახებ.

**2.2.9.** დ-----ის საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, 2----- წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- ო-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: მეუღლე - მ----- ს-----ის ას ო-----ე; შვილი - მ--- ა-----ის ას ო-----ი; შვილი - ე- ა-----ის ო-----ი; შვილი - დ-----ი ო-----ი.

## **2.3. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**2.3.1.** სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტაცია, რომ 1----- -----ის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს ცნობა-დახასიათების მიხედვით, ქ. დ-----ი, კ. გ-----ს ქ----- მდებარე უძრავი ქონება წარმოადგენდა გ----- ხ-----ის საკუთრებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის, 311-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავ ნივთზე არსებული საკუთრების უფლება დგინდება საჯარო რეესტრის მონაცემებით.

აღნიშნული ცნობა-დახასიათება მიუთითებს, რომ გ----- ხ-----ს სახელმწიფო სანოტარო კანტორაში წარსადგენად ყიდვა-გაყიდვის გასაფორმებლად მიეცა წინამდებარე დოკუმენტი. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულია ტექ. პასპორტი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ცნობა- დახასიათება ვერ ჩაითვლება გ----- ხ-----ის სახელზე გაცემული უძრავი ქონების საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად.

### **2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველ პუნქტზე და აღნიშნა, რომ ყველასათვის გარანტირებულია თავისი უფლებებისა და თავისუფლებების სასამართლოს მეშვეობით დაცვის უფლება.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის, პირველი პუნქტის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ან წარდგენილი ნებისმიერი სისხლისსამართლებრივი ბრალდების საფუძვლიანობის გამორკვევისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნილი დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის, „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან, ხოლო იმავე კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი – მიწის ნაკვეთის საზღვრების, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, აგრეთვე მასზე განთავსებული ნაგებობების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტობრივად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, რომლის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობა, საჭიროების შემთხვევაში, დასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები კერძოდ, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს.კ N----- პირველადი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის 2-----ის N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N----- ოქმი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

მოსარჩელის მიერ სადაოდ გამხდარ მ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2-----ის N----- წერილის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული მიმართვა ინფორმაციული ხასიათისაა და არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტი მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, როდესაც იგი სრულად შეესაბამება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სავალდებულო რეკვიზიტებს, რომელთაგან ერთ-ერთის არარსებობა, სამართლებრივად გამორიცხავს კონკრეტული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევას. გარდა ამისა, ამა თუ იმ დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ ამ დოკუმენტს შეეძლოს გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დამოუკიდებლად გამოწვევა, რაც უშუალოდ განსაზღვრავს გასაჩივრებისადმი იმავე დოკუმენტის დამოუკიდებლად დაქვემდებარების შესაძლებლობას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის შესაბამისად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საკუთრების უფლება აღიარებული და გარანტირებულია ასევე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის I დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომლის თანახმად, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს უფლება დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვენ და იმ პირობებით, რომლებიც გათვალისწინებული არიან კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლით (იხ. თუნდაც, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 2010 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილება, ს/ნ 7975/06) საქმე „კლაუს და იური კილაძეები საქართველოს წინააღმდეგ“) ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის I დამატებითი ოქმით გარანტირებული საკუთრების უფლება, „ქონების“ ცნება, მათ შორის მოიცავს, როგორც „ამჟამინდელ ქონებას“, ისე ქონებრივ ღირებულებებს, რომლებზე დაყრდნობითაც მომჩივანს შეუძლია პრეტენზია ჰქონდეს სულ ცოტა „ლეგიტიმური მოლოდინის“ ქონაზე.

ამრიგად, სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლებით დაცული სფერო მოიცავს, როგორც საკუთრების შეუფერხებელი შეძენის და ფლობის შესაძლებლობის გარანტიას, ისე მისი შეუფერხებელი განკარგვის შესაძლებლობას და აღნიშნული ძირითადი უფლება სახელმწიფოს ნეგატიური თვალსაზრისით ავალდებულებს არ ჩაერიოს არამართლზომიერად საკუთრების უფლებით დაცულ სფეროში, ხოლო პოზიტიური თვალსაზრისით ხელი შეუწყოს და არ დაუშვას ამ უფლების არამართლზომიერი შეზღუდვა. შესაბამისად, მოცემული საქმის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელდა, თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ რაიმე ქმედება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის გ-----ხ-----ის (უფლებამონაცვლე ე---- ხ-----ა) მოთხოვნებს წარმოადგენს მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული უფლების გაუქმება და მის სახელზე უძრავი ქონების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად სასამართლომ გამოიკვლია და შეაფასა, როგორც მოსარჩელის ასევე მესამე პირების საკუთრების უფლება სადაო ქონებასთან მიმართებაში. ასევე უნდა იმსჯელა მოსარჩელეს და მესამე პირს ჰქონდათ თუ არა მოპოვებული საკუთრების უფლება ამ სადაო უძრავ ქონებაზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრმა მ----- ო-----ის განცხადება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დააკმაყოფილა და უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. დ-----ი, გ-----ს ჩ-----ში, ს.კ N----- განხორციელდა მ----- ო-----ის, ა----- ო-----ის, მ--- ო-----ი, ე-- ო-----ის და დ-----ი ო-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხო ბარათიდან ირკვევა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს.კ N----- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2-----ს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის N--- საფუძველზე.

მითითებულ პერიოდში მიწის პირველადი რეგისტრაცია რეგულირდებოდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონით, რომლის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიწაზე პირველადი რეგისტრაცია ხორციელდება უფლების დადგენის ან ამ ქონებაზე უფლების გადასვლის საფუძველზე. უფლების დადგენა კი უნდა განხორციელდეს ამ და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა.

სასამართლომ განმარტა, რომ მიწაზე პირველადი რეგისტრაციისას მნიშვნელოვანია სწორად მოხდეს უფლების დადგენა, რომლის რეგისტრაციაც ხორციელდება.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა რამდენიმე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე:

დადგენილია, რომ მ----- ო-----ის (ოჯახი) საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---, ასევე დადგენილია, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით, მ----- ს-----ის ას ო-----ე ცალკე კომლად არ ფიქსირდება. იგი ირიცხება კომლში, რომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- დ-----ის ძე ო-----ი. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან შვილი - მ--- ა-----ის ას ო-----ი; შვილი - ე-- ა-----ის ას ო-----ი; შვილი - დ-----ი ა-----ის ძე ო-----ი; საარქივო ცნობა კომლზე რიცხული ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ რაიმე ინფორმაციას არ შეიცავს. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, შეფასდეს, მ----- ო-----ე და მისი კომლი წარმოადგენდა თუ არა იმ სუბიექტს, რომელსაც შეეძლო მოეპოვებინა საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე.

მოსახლეობის საკარმიდამო ნაკვეთების ნორმების გადიდებისა და მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემის წესი დადგინდა 1992 წლის 18 იანვრის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N48 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ.

აღნიშნული დადგენილების მეორე ნაწილით განიმარტა, რომ მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემოდათ მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. უცხოელ მოქალაქეებს და მოქალაქეობის არმქონე პირებს მიწა გადაეცემოდათ დროებით სარგებლობაში. იმავე დადგენილების მე-5 ნაწილით დადგინდა, რომ

საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოთ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში.

ამდენად, მითითებული დადგენილებით მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემოდათ მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს.

1992 წლის 18 იანვრის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილებით დაწესდა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო მიწის ზღვრული ნორმები და განისაზღვრა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები დაკმაყოფილდნენ ამ მიზნით სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები გადაეცემოდათ 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხულ კომლებს.

იმის გათვალისწინებით, რომ კომლი, რომლის წევრებსაც მ----- ო-----ე და მისი ოჯახი წარმოადგენდა რეგისტრირებული იყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ----- ო-----ე უნდა ჩაითვალოს იმ სუბიექტად, რომელსაც შეეძლო რეფორმის ფარგლებში მიეღო საკუთრებაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ----- ო-----ის (ოჯახი) სახელზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია შეესაბამება რეგისტრაციის პერიოდში „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონს და მოქმედ ნორმატიულ აქტებს, 1992 წლის 18 იანვრის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N48 დადგენილებას და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილებას.

მოსარჩელის მითითებასთან დაკავშირებით, რომ სადაო უძრავ ქონება მდებარე ქ.დ-----ი, გ-----ს ქ----- წარმოადგენს მის საკუთრებას, სასამართლომ განმარტა, შემდეგი: დადგენილია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში და საჯარო რეესტრში გ----- ხ-----ის სახელზე სადაო უძრავი ქონება მდებარე ქ. დ-----ი, ს-----ის შ----- რეგისტრირებული არ

არის, ასევე დადგენილია, რომ ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცული დ-----ის რაიონის ქალაქ დ-----ის 1-----, 2----- წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი გ----- ვ-----ის ძე ხ-----ის ზოგადად კომლის, მისი კომლის შემადგენლობისა და კომლზე რიცხული ქონების შესახებ. რაც შეეხება ცნობა-დახასიათებას და ტექ. პასპორტს, აღნიშნული მტკიცებულები ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად ვინაიდან, ცნობა-დახასიათება წარმოადგენს ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტს, რომელიც მზადდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის საფუძველზე და ასახავს კონკრეტულ უძრავ ნივთზე აღრიცხული უფლების, ვალდებულების, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ არსებულ მონაცემებს. ხოლო ტექ.პასპორტი თავისი შინაარსით წარმოადგენს სახლის ტექნიკურ მონაცემებს და იგი საკუთრების უფლებას არ წარმოშობს, შესაბამისად ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მოცემულ შემთხვევაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები, თუმცა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე არც ამ პირობას აკმაყოფილებდა, ვინაიდან, მითითებული ნორმა საკუთრების უფლებას ანიჭებს იმ ფიზიკურ პირებს, რომელთაც კანონიერ სარგებლობაში აქვთ მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული. ანუ საკუთრების უფლების წარმოშობისთვის მნიშვნელოვანია, რომ ფიზიკური პირი კანონიერად სარგებლობდეს ამ ქონებით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. 17.2 მუხლის თანახმად კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ წარადგინა მტკიცებულება, რომელიც სადაო უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი**, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **სარეგისტრაციო დოკუმენტად** მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, **სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება** ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს **ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია**, ხოლო იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც **უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების**, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის

სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის, მე-6 პუნქტზე, რომლის მიხედვით, **მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე.** ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, **სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავ კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალეს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის კანონით განსაზღვრული პირობები, ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა) დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ

საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **3. ე--- ხ-----ას სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებს, არასწორად განმარტა კანონი და არასწორად მოახდინა, რამაც გამოიწვია საქმეზე უკანონო, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების მიღება. სასამართლომ, მესამე პირებზე რეგისტრაციის საფუძველი, საარქივო ცნობა უკანონოდ გამოიყენა. 2-----ის საარქივო ცნობაში წერია რომ 2----- - წლებში მ----- ო-----ე ცალკე კომლად არ არის რეგისტრირებული, ის ირიცხება ა----- ო-----ის კომლში, სადაც ქონების შესახებ არაფერი წერია ანუ მ----- ო-----ე შედის ა----- ო-----ის კომლში, ხოლო სადაო ქონების სააღრიცხვო ბარათში ქონება რეგისტრირებულია მ----- ო-----ის ოჯახზე, რომელიც როგორც საარქივო ცნობით ჩანს ცალკე კომლად არ არის დაფიქსირებული. გარდა ამისა სააღრიცხვო ბარათში რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია მიღება-ჩაბარების აქტი N---, რომელიც ბუნებაში არ არსებობს. ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის საფუძველი არ არსებობს, საჯარო რეესტრმა კი სადაო ქონება ჯერ დარეგისტრირა მ----- ო-----ის სახელზე, შემდეგ ა----- ო-----ის კომლის სახელზე, მაშინ როდესაც მათ კომლს დ-----ში ი. ჯ-----ის ქ. N--- ჰქონდათ დარეგისტრირებული სხვა ქონება, რომელიც 2-----ს, გაასხვისეს.

### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:**

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:**

4.1.1. 2-----ს გ----- ხ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებით მიმართა და ქ. დ-----ი, გ-----ს ქ-----ში მდებარე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლის დამადასტურებელი დოკუმენტი, სატყეო ფონდი, თანხმობები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ.ვერსია, გეგმა, ცნობა-დახასიათება, ტექნიკური პასპორტი.

საჯარო რეესტრის მიერ, იმ საფუძვლით, რომ უძრავ ნივთზე ფიქსირდებოდა ს.კ N----- მიწის ნაკვეთზე ზედდება, უარი ეთქვა გ----- ხ-----ს რეგისტრაციაზე.

**4.1.2.** 2-----ს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. დ-----ი, გ-----ს შეს., საკადასტრო კოდი N-----, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის N--- საფუძველზე, დარეგისტრირდა მ----- ო-----ის (ოჯახი) სახელზე.

**4.1.3.** 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ----- ო-----ემ და ქ.დ-----ში, კ.გ-----ს ჩ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო საარქივო ცნობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საარქივო ცნობიდან ირკვევა, რომ მ----- ს-----ის ას ო-----ე ცალკე კომლად არ ფიქსირდება. იგი ირიცხება კომლში, რომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- დ-----ის ძე ო-----ი. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან შვილი - მ--- ა-----ის ასული ო-----ი; შვილი - ე-- ა-----ის ასული ო-----ი; შვილი - დ-----ი ა-----ის ძე ო-----ი; საარქივო ცნობა კომლზე რიცხული ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ რაიმე ინფორმაციას არ შეიცავს.

**4.1.4.** 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ----- ო-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და მოითხოვა ინფორმაცია დ-----ის მუნიციპალიტეტიდან უძრავი ქონების მისამართის დადგენის თაობაზე.

**4.1.5.** 2-----ს დ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ N----- წერილით აცნობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ----- ო-----ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონების მისამართის თაობაზე, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს მიწის ნაკვეთზე ს/კ----- ქ. დ-----ი, გ-----ს ჩ-----.

**4.1.6.** 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მ----- ო-----

----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და უძრავი ნივთი მდებარე ქ. დ----ი, გ-----ს ჩ---- - საკადასტრო კოდი N----- დაარეგისტრირა მ----- ო----ის სახელზე.

**4.1.7.** ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში ვ----- ხ-----ის ან/და გ----- ხ-----ის სახელზე სადაო უძრავი ქონება მდებარე ქ. დ----ი, გ-----ს შ----- რეგისტრირებული არ არის.

**4.1.8.** ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცული დ----ის რაიონის ქალაქ დ----ის 1-----, 2----- წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი გ----- ვ-----ის ძე ხ-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლზე რიცხული ქონების შესახებ.

**4.1.9.** დ----ის საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, 2----- წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- ო-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან მეუღლე - მ----- ს-----ის ას ო-----ე; შვილი - მ-- ა-----ის ას ო-----ი; შვილი - ე- ა-----ის ო-----ი; შვილი - დ----- ო-----ი.

## **4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:**

**4.2.1.** სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

**4.2.2.** სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და,

პირიქით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღკვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §38-42).

**4.2.3.** სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ საქმეზე მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს ე---- ხ----- ასა და მესამე პირთა უფლებრივი მდგომარეობა სადავო ქონებასთან მიმართებით. კერძოდ, ჰქონდათ უარა საკუთრების უფლება მოპოვებული სადავო ქონების მიმართ აპელანტსა და მესამე პირებს.

დადგენილია, რომ 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრმა მ----- ო-----ის განცხადება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დააკმაყოფილა და უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. დ-----ი, გ-----ს ჩ-----ში, ს.კ N----- განხორციელდა მ----- ო-----ის, ა----- ო-----ის, მ--- ო-----ი, ე- ო-----ის და დ-----ი ო-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მიწის (უძრავი ქონების) საადრიცხო ბარათიდან ირკვევა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ს.კ N----- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2-----ს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის N--- საფუძველზე.

რაიონულმა სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ მითითებულ პერიოდში მიწის პირველადი რეგისტრაცია რეგულირდებოდა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონით, რომლის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიწაზე პირველადი რეგისტრაცია ხორციელდება უფლების დადგენის ან ამ ქონებაზე უფლების გადასვლის საფუძველზე. უფლების დადგენა კი უნდა განხორციელდეს ამ და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად,

რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამდენად, მიწაზე პირველადი რეგისტრაციისას მნიშვნელოვანია სწორად მოხდეს უფლების დადგენა, რომლის რეგისტრაციაც ხორციელდება.

დადგენილია, რომ მ----- ო-----ის (ოჯახი) საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიჩნეულია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N---, ასევე დადგენილია, რომ საარქივო ცნობის მიხედვით, მ----- ს-----ის ას ო-----ე ცალკე კომლად არ ფიქსირდება. იგი ირიცხება კომლში, რომლის უფროსად ჩაწერილია ა----- დ-----ის ძე ო-----ი. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან შვილი - მ--- ა-----ის ას ო-----ი; შვილი - ე-- ა-----ის ო-----ი; შვილი - დ-----ი ა-----ის ძე ო-----ი; საარქივო ცნობა კომლზე რიცხული ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ რაიმე ინფორმაციას არ შეიცავს. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, შეფასდეს, მ----- ო-----ე და მისი კომლი წარმოადგენდა თუ არა იმ სუბიექტს, რომელისაც შეეძლო მოეპოვებინა საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე.

მოსახლეობის საკარმიდამო ნაკვეთების ნორმების გადიდებისა და მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემის წესი დადგინდა 1992 წლის 18 იანვრის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N48 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ.

აღნიშნული დადგენილების მეორე ნაწილით განიმარტა, რომ მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემოდათ მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს. უცხოელ მოქალაქეებს და მოქალაქეობის არმქონე პირებს მიწა გადაეცემოდათ დროებით სარგებლობაში. იმავე დადგენილების მე-5 ნაწილით დადგინდა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოთ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში.

ამდენად, მითითებული დადგენილებით მიწა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემოდათ მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებს.

1992 წლის 18 იანვრის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილებით დაწესდა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო

მიწის ზღვრული ნორმები და განისაზღვრა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გადაცემა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები დაკმაყოფილდნენ ამ მიზნით სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ. შესაბამისად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები გადაეცემოდათ 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხულ კომლებს.

იმის გათვალისწინებით, რომ კომლი, რომლის წევრებსაც მ----- ო-----ე და მისი ოჯახი წარმოადგენდა რეგისტრირებული იყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ მ----- ო-----ე უნდა ჩაითვალოს იმ სუბიექტად, რომელსაც შეეძლო რეფორმის ფარგლებში მიეღო საკუთრებაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მ----- - ო-----ის (ოჯახი) სახელზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია შეესაბამება რეგისტრაციის პერიოდში „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონს და მოქმედ ნორმატიულ აქტებს, 1992 წლის 18 იანვრის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის N48 დადგენილებას და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის N128 დადგენილებას.

დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში და საჯარო რეესტრში გ----- ხ-----ის სახელზე სადავო უძრავი ქონება რეგისტრირებული არ არის, ასევე დადგენილია, რომ ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცული დ-----ის რაიონის ქალაქ დ-----ის 1-----, 2----- წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი გ----- ვ-----ის ძე ხ-----ის ზოგადად კომლის, მისი კომლის შემადგენლობისა და კომლზე რიცხული ქონების შესახებ. რაც შეეხება ცნობა-დახასიათებას და ტექ. პასპორტს, აღნიშნული მტკიცებულები ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად ვინაიდან, ცნობა-დახასიათება წარმოადგენს ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტს, რომელიც მზადდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაციის საფუძველზე და ასახავს კონკრეტულ უძრავ ნივთზე აღრიცხული უფლების, ვალდებულების, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ არსებულ მონაცემებს. ხოლო ტექ.პასპორტი თავისი შინაარსით წარმოადგენს სახლის ტექნიკურ მონაცემებს და იგი საკუთრების უფლებას არ წარმოშობს, შესაბამისად ვერ ჩაითვლება საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მოცემულ შემთხვევაში. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია

მტკიცებულება, რომელიც სადავო უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა. იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის საკუთრების უფლების წარმოშობა არ დასტურდება კანონით დადგენილი წესით, მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო აქტების ბათილად ცნობისა და მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მოპასუხისთვის აქტის გამოცემის შესახებ უსაფუძვლოა.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

**5.1.** ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული ბოლნისის რაიონული სასამართლოს დასკვნები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

## **5.2. სასამართლო ხარჯები:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით,

მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ე---- ხ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე:**

**ილონა თოდუა**