



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

29 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქალაქი ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტები – ა-----, ჯ----- ს-----, ნ--- ს-----, მა-- ყი-----
წარმომადგენელი (ას--- ს-----ის) ელ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – თ-----
წარმომადგენელი – ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი – გ-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტების მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით თე-----ის სარჩელის უარყოფა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2018 წლის 16 თებერვალს თ-----მ სარჩელით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს ჯ----- ს-----ის, მა-- ყი-----ის, ას--- ს-----ის, ნ--- ს-----ის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ზედდების ნაწილში საჯარო რეესტრის 2012 წლის 21 აგვისტოს N8-----6 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც უძრავი ქონება - ს/კ. 3----- დარეგისტრირდა ას--- ს-----ის, მა-- ყი-----ის, ნ--- ს-----ის, ჯ-----ი ს-----ის სახელზე.

მოსარჩელის აღნიშვნით, 2007 წლის 14 ნოემბერს კანონით დადგენილი წესით მიიღო მამის ი-----ის სამკვიდრო ქონება საჩხერის რაიონის სოფელ სა----- მდებარე მიწის ნაკვეთები. სამკვიდრო მოშმობის საფუძველზე მოახდინა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის სამსახურში - ს/კ 3----- აღნიშნულ ქონებას ფლობს. 2017 წლის სექტემბერში

წარადგინა საჯარო რეესტრში ელექტრონული რეგისტრაციისთვის შესაბამისი ნახაზები, თუმცა საჯარო რეესტრიდან აცნობეს, რომ საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. აღმოჩნდა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთები 2012 წლიდან დარეგისტრირებული აქვს მის მეზობლად მცხოვრებ ჯ-----ი, ას----, ნ--- ს-----ებს და მა-- ყი-----ს, რომლებმაც ორივე მიწის ნაკვეთი ერთ ნაკვეთად დაარეგისტრირეს. მიუხედავად მოპასუხებებთან კომუნ---ციისა, ვერ მოხერხდა აღნიშნული სადაო საკითხის მოგვარება.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2012 წლის 18 ივლისს ჯ-----ი ს-----მ მიმართა საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჩხერის მუნიციპალიტეტში, სოფელ სა----- მდებარე 2394 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა საარქივო ცნობები, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მოწმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 1995 წლის 02 მაისს ო---ა ს-----ის სახელზე გაცემული N2--- მიღება-ჩაბარების აქტი თანდართული ექსპლიკაციით. 2012 წლის 24 ივლისს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ წარსადგენი იყო ო---ა ს-----ის კომლის შესახებ ინფორმაცია. 2012 წლის 30 ივლისს და 12 აგვისტოს დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა 2012 წლის 09 ივლისს და 2012 წლის 21 აგვისტოს გაცემული საარქივო ცნობები. 2012 წლის 21 აგვისტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და უძრავ ნივთზე მდებარე-საჩხერე სოფელი ს-----, საკადასტრო კოდი 3-----, დარეგისტრირდა ას---- ს-----ის, მა-- ყი-----ის, ნ--- ს-----ისა და ჯ----- ს-----ის თანასაკუთრებად.

მოპასუხეებმა ჯ-----ი და ას---- ს-----ებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს იმ საფუძველით, რომ მათ საკუთრებაში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილებით თე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 21 აგვისტოს N8-----6 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების -ს/კ 3----- რეგისტრაციის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კანონით დადგენილ ვადაში. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის მოტივით.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. 2007 წლის 14 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით მოსარჩელე თ-----მ მიიღო სამკვიდრო მამის - ი-----ის კუთვნილ დანაშთ ქონებაზე;

2.1.2. 2003 წლის 29 მარტს ი-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა მემკვიდრეობა. მოწმობის თანახმად სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს ი-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები მდებარე საჩხერის რაიონის სოფელ სა----- საკადასტრო კოდებით - 3-----3 და 3-----2. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში აღირიცხა მოსარჩელე თე-----ის სახელზე. საჯარო რეესტრში თე-----ის სახელზე უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2007 წლის 14 დეკემბერს;

2.1.3. თე-----ის მამის ი-----ის სახელზე 1997 წლის 15 თებერვალს გაცემული იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო რუკით სოფელ სა----- მდებარე მიწის ნაკვეთი ს/კ 3-----2, რომლის ფართობია 0.211 ჰა, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე აღრიცხულია მოსარჩელის მამის ი-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში 2002 წლის 09 იანვარს, რასაც ხელმოწერით და ბეჭდით ადასტურებს სახელმწიფო რეგისტრატორი;

2.1.4. საკადასტრო რუკით სოფელ ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ-ია 3-----3, ფართობით - 0,049 ჰა, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 2002 წლის 09 იანვარს აღრიცხულია ი-----ის სახელზე, რასაც ხელმოწერით და ბეჭდით ადასტურებს სახელმწიფო რეგისტრატორი;

2.1.5. 1995-2005 წლების საკომლო წიგნების მიხედვით აწ. გარდაცვლილი ო---ა ს-----ის კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან ო---ა ს-----, ჯ-----ი ს-----, ას--- ს-----, ნ--- ს-----, მა-- ყი-----. დადგენილია, რომ 1995 წლის 02 მაისს ო---ა ს-----ის კომლის სახელზე გაცემულია მიღება-ჩაბარების N2--- აქტი. ასევე მიწის ნაკვეთზე ს/კ 3----- ო---ა ს-----ის სახელზე 2002 წლის 15 იანვარს გაცემულია სარეგისტრაციო მოწმობა. განაცხადის რეგისტრაციის თარიღია 2002 წლის 09 იანვარი;

2.1.6. 2012 წლის 18 ივლისს ჯ-----ი ს-----მ მიმართა საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ სა----- მდებარე 2394 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ჯ.ს-----ის მიერ წარდგენილი იქნა საარქივო ცნობები, მიღება - ჩაბარების N2--- აქტი, უძრავი ქონების სარეგისტრაციო მოწმობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

2.1.7. 2012 წლის 24 ივლისს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N88-----3 გადაწყვეტილება ბოლო წლების შესახებ საარქივო ცნობების არ არსებობის გამო. 2012 წლის 30 ივლისს და 12 აგვისტოს ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი იქნა შესაბამისი ცნობები. უფლებათა რეესტრში დაცული ინფორმაციით, საჩხერის მუნიციპალიტეტის სოფელ სა----- მდებარე 230 კვადრატული მეტრ დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 3----- დარეგისტრირდა ო---ა ს-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის საფუძველი - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტი. აღნიშნულ სისტემურ რეგისტრაციაზე გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი რეგისტრატორის ხელმოწერითა და ბეჭდით;

2.1.8. 2012 წლის 21 აგვისტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და უძრავ ნივთზე მდებარე: საჩხერე სოფელი ს----- ს/კ. 3----- დარეგისტრირდა ას--- ს-----ის, მა-- ყი-----ის, ნ--- ს-----ისა და ჯ-----ი ს-----ის თანასაკუთრება;

2.1.9. 2017 წლის 15 სექტემბერს თ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სუბსიდირების პროექტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით თე-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთსა და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. განმცხადებელს განემარტა კორექტირებული ნახაზის წარმოდგენის ან დავის არსებობის შესახებ შესაბამისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობა;

2.1.10. 2017 წლის 25 ოქტომბერს თე-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის თაობაზე. დადგენილია, რომ მედიაციის გამოყენებით შეთანხმება ვერ შედგა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 15 ნოემბრისა და 2017 წლის 19 ნოემბრის გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ისევ ეცნობა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის შესაძლებლობის თაობაზე. საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 18 დეკემბრის N8-----21 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე;

2.1.11. რაიონულმა სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე და მესამე პირები დავობენ საკუთრების უფლებას ზედდების ფარგლებში. მოწმეთა ჩვენებით დადგენილია, რომ ჯერ კიდევ მოსარჩელის მამა - ი-----ე ოჯახთან ერთად ამუშავებდა სადავო მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულს არ უარყოფს არც ჯ----- ს-----, თუმცა მას მიაჩნია, რომ მოცემული მიწის ნაკვეთი მის საკუთრებას წარმოადგენს. სასამართლომ ასევე დადგენილად ჩათვალა, რომ ზედდების ფარგლებში განთავსებულია სახლის (მესამე პირთა განმარტებით) შენობის საძირკველი, რომელიც ნებართვის გარეშეა გაკეთებული;

2.1.12. მხარეთა ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით და საკადასტრო მონაცემებით დადგენილია, რომ ო---ა ს-----ის კომლისათვის გადაცემული მიღება-ჩაბარების N2---აქტის მიხედვით არსებული მიწის ნაკვეთის მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე განსხვავდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლომ განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით, 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, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

2.2.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1328-ე მუხლის შესაბამისად სამკვიდრო

(სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის. ამავე კოდექსის 1421-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე სამკვიდრო მოწმობა ეს არის სამკვიდროს მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის შესაბამისად მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახსნის დღიდან.

2.2.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 14 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით მოსარჩელე თ-----მ მიიღო სამკვიდრო მამის - ი-----ის კუთვნილ დანაშთ ქონებაზე. 2003 წლის 29 მარტს ი-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა მემკვიდრეობა. მოწმობის თანახმად სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს ი-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები მდებარე საჩხერის რაიონის სოფელ სა----- საკადასტრო კოდით 3-----3 და 3-----2. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში აღირიცხა მოსარჩელე თე-----ის სახელზე. საჯარო რეესტრში თე-----ის სახელზე უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა 2007 წლის 14 დეკემბერს.

სასამართლოს მსჯელობით, დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე თ-----ს სარეგისტრაციო განცხადებით სრული უფლება ჰქონდა მოეთხოვა თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქმის მასალების მიხედვით, მოსარჩელე თ-----მ 2017 წლის 15 სექტემბერს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. წარდგენილი იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სუბსიდირების პროექტი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 სექტემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით თე-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთსა და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. განმცხადებელს განემარტა კორექტირებული ნახაზის წარმოდგენის ან დავის არსებობის შესახებ შესაბამისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობა.

საჯარო რეესტრის სააგენტოს 2017 წლის 18 დეკემბრის N8-----21 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რის გამოც მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

სასამართლოს განმარტებით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი

უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

სასამართლოს მითითებით, თ-----მ სწორედ აღნიშნული კანონის ფარგლებში მიმართა საჯარო რეესტრს თავისი რეგისტრირებული საკუთრების უფლების სრულყოფის მიზნით კოორდინატთა სისტემაში.

2.2.4. სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთებზე - ს/კ 3-----2 სოფელი ს----- ფართობი 0,211 ჰა, ს/კ 3-----3 სოფელი ს----- ფართობი 0,049 ჰა, დასტურდება 2007 წლის 14 დეკემბრის რეგისტრაციით და შესაბამისი რეესტრის ამონაწერით. აღნიშნული რეგისტრაცია მოსარჩელის მამის დანაშთ ქონებაზე არსებული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზეა განხორციელებული. მოსარჩელის მამის საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე დასტურდებოდა 1997 წლის 15 თებერვალს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტით და 2002 წლის 09 იანვრის სახელმწიფო რეგისტრატორის მიერ განხორციელებული სადავო მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციით.

2012 წლის 21 აგვისტოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და უძრავ ნივთზე მდებარე: საჩხერე, სოფელი ს----- ს/კ 3----- (წინა ნომერი 3-----) დარეგისტრირდა ას--- ს-----ის, მა-- ყი-----ის, ნ--- ს-----ისა და ჯ-----ი ს-----ის თანასაკუთრება (დაზუსტებული ფართობი 2394 კვადრატული მეტრი). რეგისტრაციის საფუძველი-მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტი. აღნიშნულ სისტემურ რეგისტრაციაზე გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი რეგისტრატორის ხელმოწერითა და ბეჭდით.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. მოპასუხეთა სახელზე არსებობს მიწის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტი, ასევე ი-----ის სახელზე გაცემულია მიწის მიღება - ჩაბარების აქტი, 2002 წლის განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად არსებული საკადასტრო რუკები, 2007 წლის 14 დეკემბრის რეგისტრაციის შედეგად არსებული რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო რუკები, აზომვითი ნახაზები, მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს - სიგრძე, სიგანე, ფართობი, ინფორმაცია მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ, მასშტაბი და ა.შ.

2.2.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული სადავო აქტის გამოცემამდე. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-19 მუხლის თანახმად, რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა 2005 წელს, უძრავი ქონების საკუთრების და იჯარის სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს. სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების ან იჯარის უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის.

მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე, იჯარის ან გირავნობის ხელშეკრულებაზე გავრცელდება ის უფლებები და მოვალეობები, რაც ჩაწერილია სააღრიცხვო ბარათში, იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ისინი არ არის აღნიშნული სარეგისტრაციო მოწმობაში. 2002 წლის იანვარში ორივე მხარეს გააჩნდა სააღრიცხვო ბარათები სადავო თავიანთ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, აღნიშნული წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაცია.

მართალია, „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 პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის (ასეთი სახით ჩამოყალიბებულია 2011 წლიდან) რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

2.2.6. სასამართლოს დასკვნით, საჯარო რეესტრს 2012 წლის 21 აგვისტოს მოპასუხეთა ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა არსებული ზედდება. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

როგორც აღინიშნა, 2007 წლის 14 დეკემბერს განხორციელდა მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი ფართობით, თუმცა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები (შემდგომში ინსტრუქცია) ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა

შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა. ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ (საქმე Nბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული დოკუმენტები, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული რეესტრის ამონაწერები ნაკვეთის სხვა მახას-ებლებთან ერთად, შეიცავს აგრეთვე საკადასტრო გეგმას 1:600 მასშტაბში თე-----ისა და მოპასუხეთა საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთები კონფიგურაციის, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრებს, რაც ასევე იძლეოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის საკმარის შესაძლებლობას.

2.2.7. ერთმნიშვნელოვანია, რომ ქრონოლოგიურად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებიდან დაწყებული, 2002 წლის სააღრიცხვო ბარათები, 2007 წლის 14 დეკემბრის რეგისტრაციის შესაბამისად შექმნილი საკადასტრო გეგმები და საკადასტრო აზომვითი ნახაზები შეიცავენ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის შესაბამისად, სხვა მონაცემებთან ერთად, შეიცავს ინფორმაციას მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მფლობელის ან მესაკუთრის შესახებ.

სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ მოცემული მდგომარეობით მოპასუხეთა კუთვნილი მიღება-ჩაბარების აქტით არსებული საზღვრები, შესაბამისად მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები განხვავდება სადავო რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებისაგან.

სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად მოპასუხეს არსებითი გამოკვლევის შემთხვევაში შეეძლო დაედგინა ნაკვეთის მესაკუთრე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოეყვანა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას, რეესტრის სამსახური ვალდებული იყო გამოეყვანა ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა.

2.2.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - თე-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ თე-----ის სახელზე გაცემული რეესტრის ამონაწერი, საკადასტრო რუკა და სხვა დოკუმენტები, მის სახელზე საჯარო რეესტრის განხორციელებული ჩანაწერი. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ თე-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო - აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ინსტრუქციის 26-ე მუხლის შესაბამისად საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატა სისტემასა და UTM პროექციაში. საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტების აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ-ისა.

რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. სასამართლომ თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვა და

არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

2.2.9. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ თ-----ს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - საჯარო რეესტრის ამონაწერი, საკადასტრო რუკები არ გაუქმებულა, თეიმურაზ თუ----მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. არ შეიძლება, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლომ ჩათვალა, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის შესაბამისად საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს... ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით

მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს სადავო რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაცია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, უნდა გამოიკვლიოს მიღება-ჩაბარების აქტი N2---, ი-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება - ჩაბარების აქტი, 2002 წლის განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად არსებული საკადასტრო რუკები, 2007 წლის 14 დეკემბრის რეგისტრაციის შედეგად არსებული რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო რუკები, აზომვითი ნახაზები. აღნიშნული დოკუმენტები შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს - სიგრძე, სიგანე, ფართობი, ინფორმაცია მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ, მასშტაბი და ა.შ. უნდა მოხდეს მოცემული პარამეტრების შედარება სადაო რეგისტრაციის მონაცემებთან. სასამართლო ასევე თვლის, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც შეიძლება კავშირში იყოს, სადაო აქტებთან. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე უნდა გამოიკვლიოს სადაო მიწის ნაკვეთზე შენობის საძირკვლის ან შენობის არსებობის ფაქტი. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული უნდა იქნას ასევე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია მათი პარამეტრების შესაბამისად სხვადასხვა კოორდინატთა სისტემაში მათი ადგილის მიხედვით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე უნდა გამოიკვლიოს სხვა გარემოებები, რომელიც არსებითი მნიშვნელობისაა სადავო აქტებთან მიმართებაში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 21 აგვისტოს N8-----6 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების -ს/კ 3----- რეგისტრაციის შესახებ და დაავალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

საჩივრის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ას---, ჯ-----ი და ნ--- ს-----ებმა და მა---ყი-----მ, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს შემდეგი დასაბუთებით:

3.1.1. აპელანტების განმარტებით სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებად ის ფაქტი, რომ თ-----მ სამკვიდრო მოწმობით მიიღო სამკვიდრო და საჯარო რეესტრშიც აღირიცხა მის სახელზე. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე იყო ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ საჯარო რეესტრში წარადგინა არა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნახაზი, არამედ აპელანტების ოჯახის მფლობელობასა და საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის. ამ გარემოებას ადასტურებს არა მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებები, არამედ ის ფაქტიც, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მათი (ს-----ების) ოჯახის საცხოვრებელი სახლი;

3.1.2. აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მამა - ი-----ე ოჯახთან ერთად ამუშავებდა სადავო მიწის ნაკვეთს. ასეთი გარემოების დადგენის საფუძველს მოწმის ჩვენება არ იძლეოდა, რადგან იმავე მოწმემ აღნიშნა, რომ ეს ხდებოდა 80-იან წლებში. სასამართლოს მიერ გასათვალისწინებელი იყო ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ აპელანტების ოჯახმა მიიღო და მათ საკუთრებად იქცა. ასევე სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ აპელანტების ოჯახის მიწის აქტი გაცემულია 1995 წელს, ხოლო თუ-----ძის - 1997 წელს;

3.1.3. აპელანტების განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით გაუქმდა მათი ოჯახის საკუთრება, რითაც დაირღვა საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული და აღიარებული საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელში მითითებული იყო კონკრეტული ფაქტები და ასევე მტკიცებულებები, რომელიც სასამართლოს მხრიდან გაზიარებული უნდა ყოფილიყო, კერძოდ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა, რომ რეგისტრაცია განახორციელა რეგისტრაციის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. დაზუსტდა სისტემურად 3-----საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და მიენიჭა ახალი კოდი 3-----, ასევე დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები. სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ო---ა ს-----ის კომლის თანასაკუთრებას. სადავო მიწის ნაკვეთზე 2002 წელს გახსნილი იყო სააღრიცხო ბარათი ო---ა ს-----ის კომლის სახელზე, რომლის საკადასტრო მონაცემები დაზუსტდა 2012 წელს, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა საკითხის სწორად შესწავლას და მისი მხრიდან დარღვეული არ ყოფილა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 ნაწილის თანახმად, 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“ ქვეპუნქტის მიხედვით,

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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხას---ია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნორმის დანაწესით კანონმდებელმა კიდევ ერთხელ ხაზი გაუსვა საჯარო რეესტრის უმთავრეს დანიშნულებას - სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი, რა უფლებაც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად აღიარებული და ხელშეუვალია. ამდენად შეიძლება დავასკვნათ, რომ არც ადმინისტრაციული ორგანოს შეცდომა, არც აზომვითი ნახაზის ხარვეზი საკუთრების უფლებას არ აუქმებს და შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აგრეთვე მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხდება ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებდა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე საჩხერის რაიონის სოფელ ს---ში, დაზუსტებული ფართობი 2394 კვ. მეტრი, აღრიცხულია ას---, ნ---, ჯ-----ი ს-----ების და მა-- ყი-----ის სახელზე საკადასტრო კოდით №3----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----

---). უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტი, დამოწმებული 02.05.1995წ და NA-----3 საარქივო ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ, დამოწმებული საჩხერის არქივის მიერ 21.08.2012წ.

ასევე დადგენილია, რომ სადავო გადაწყვეტილებით საკადასტრო ზედდებაში მოქცეულ მიწის ნაკვეთს ჯერ კიდევ მოსარჩელის მამა - ი-----ე ოჯახთან ერთად ამუშავებდა. აღნიშნულს არ უარყოფს არც ჯ----- ს-----, თუმცა მას მიაჩნია, რომ მოცემული მიწის ნაკვეთი მის საკუთრებას წარმოადგენს. ამასთან ო---ა ს-----ის კომლისათვის გადაცემული მიღება-ჩაბარების N2--- აქტის მიხედვით არსებული მიწის ნაკვეთის მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე განსხვავდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისაგან.

ამ გარემოებებიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებული იყო გამოეკვლია და შეესწავლა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა არსებული ზედდება. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

დადგენილია, რომ 2007 წლის 14 ნოემბერს გაცემული სამკვიდრო მოწმობით მოსარჩელე თ-----მ მიიღო სამკვიდრო მამის - ი-----ის კუთვნილ დანაშთ ქონებაზე. 2003 წლის 29 მარტს ი-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა მემკვიდრეობა. მოწმობის თანახმად სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს ი-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები მდებარე საჩხერის რაიონის სოფელ სა----- საკადასტრო კოდით 3-----3 და 3-----2. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში აღირიცხა მოსარჩელე თე-----ის სახელზე.

ასევე დადგენილია, რომ 2007 წლის 14 დეკემბერს განხორციელდა მოსარჩელის - თე-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი ფართობით, თუმცა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები (შემდგომში ინსტრუქცია) ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო გეგმა არ

გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად თუ საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.

საქმეში დაცული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებიდან დაწყებული, 2002 წლის სააღრიცხვო ბარათები, 2007 წლის 14 დეკემბრის რეგისტრაციის შესაბამისად შექმნილი საკადასტრო გეგმები და საკადასტრო აზომვითი ნახაზები შეიცავენ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის შესაბამისად, სხვა მონაცემებთან ერთად შეიცავს ინფორმაციას მოსაზღვრე უძრავი ნივთის მფლობელის ან მესაკუთრის შესახებ.

სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის საკითხთან დაკავშირებით პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დამატებით აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული უძრავი ქონების მონაცემების დაზუსტების მიზნით საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მოთხოვნებთან შეუსაბამობა; პირიქით, ცალსახაა, რომ თუკი მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის საფუძველზე დაფიქსირდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდება, ასეთივე ზედდება იარსებებდა ას---, ნ---, ჯ-----ი საყ-----ების და მა-- ყი-----ის საკუთრების უფლებით დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციისას მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით აღრიცხულ საკადასტრო მონაცემებთან, რისი შემოწმებაც საჯარო რეესტრის კანონისმიერ ვალდებულებას წარმოადგენდა.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს ფაქტობრივად არ მოუხდენია საკითხის მართებულად გადაწყვეტისათვის განმსაზღვრელი გარემოებების დადგენა – სახეზეა აქტის გამოცემა ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რასთან დაკავშირებითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შესაბამისი სააპელაციო პრეტენზია წარმოდგენილი არ აქვს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი,

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ფორმალურად ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, ვინაიდან არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, რაც სრულად იქნა ასახული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში.

შესაბამისად პალატას მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები იყო არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები სასამართლოს მიერ სადავო საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღების თვალსაზრისით ვერ იქნებოდა მიჩნეული უტყუარად, რაც იძლეოდა მოცემულ დავაზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების შესაძლებლობას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე საჩივრის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

აპელანტები ას---, ჯ-----, ნ--- ს-----ები და მა-- ყი----- გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ას--- ს-----ის, ჯ----- ს-----ის, ნ--- ს-----ის და მა-- ყი-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე