



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 ოქტომბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ე-----ე სილაგაძე

აპელანტები - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი (მოპასუხე), ბ---- ბ----- (მოპასუხე), ე---- ბ----- (მესამე პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - დ---- ბ-----

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი - ე----ე შ-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის (მოპასუხე) მოთხოვნა - ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და დ---- ბ-----ს სარჩელის უარყოფა.

ბ---- ბ-----სა და ე---- ბ-----ს მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით დ---- ბ-----ს სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 15 სექტემბერს დ---- ბ-----მ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, ბ---- ბ-----ს და მესამე პირის ე---- ბ-----ს მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები. კერძოდ:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 ივნისის №8-----24 გადაწყვეტილება, რომლითაც რეგისტრირებულია ბ---- ბ-----ს სახელზე უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, ს/კ 2-----, ფართი 3000.00 კვ.მ);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივნისის №8-----24 გადაწყვეტილება, რომლითაც რეგისტრირებულია ბ---- ბ-----ს სახელზე უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, ს/კ 2-----, ფართი 4800.00 კვ.მ);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც რეგისტრირებულია ე---- ბ-----ს სახელზე უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, ს/კ 2-----, ფართი 4800.00 კვ.მ);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც რეგისტრირებულია ე---- ბ-----ს სახელზე უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, ს/კ 2-----, ფართი 3000.00 კვ.მ);

მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა ბ---- ბ-----სა და ე---- ბ-----ს შორის 2017 წლის 16 ივნისის დადებული ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2013 წლის 30 აგვისტოს გარდაიცვალა მოსარჩელის ბებია - ნ----- ს-----, რომელმაც 2008 წლის 12 სექტემბრის ანდემით მოსარჩელეს (შვილიშვილს) დაუტოვა თავისი უძრავ-მოძრავი ქონება, მათ შორის საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით. ბებია გარდაიცვალა ანდერძის შედგენიდან 5 წლის შემდეგ და მას არ ჰქონია მცდელობა შეეცვალა ან მოეშალა ანდერძი.

რამდენიმე ხნის წინ მოსარჩელემ შეიტყო, რომ ბებუის, ნ----- ს-----ის ნაანდერძევი ქონება საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა ბ---- ბ-----მ და შემდეგ აჩუქა თავის დედას, მოსარჩელის ნახევარდას, ე---- ბ-----ს.

ბ---- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილები და საქართველოს ეროვნული არქივის წერილი ნ----- ს-----ის კომლის შემადგენლობის შესახებ. ნ----- ს-----ე იყო კომლის ერთადერთი წევრი, რომელიც კოლმეურნეობის გაუქმებამდე წარმოადგენდა ვ-----ის კოლმეურნეობის წევრს. გარდაცვალებამდე ნ----- ს-----ე მოსარჩელესთან ერთად უძღვებოდა საკომლო მეურნეობას. გარდაცვალების დღიდან მოსარჩელე ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლა ანდერძით დატოვებულ ქონებას, თუმცა აღნიშნული ქონება რეგისტრაციაში გატარდა როგორც ბ---- ბ-----ს საკუთრება (საკადასტრო კოდები: 2----- და 2-----), ხოლო მოგვიანებით, ქონება ჩუქების საფუძველზე 16.07.17წ. და 20.07.17წ. დაირეგისტრირა ბ---- ბ-----ს დედამ ე---- ბ-----მ. აღნიშნულით დაირღვა მოსარჩელის უფლება მიეღო სამკვიდრო მოწმობა და მოეხდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, ბ---- ბ-----სა და მესამე პირის ე---- ბ-----ს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი, ასევე არ არსებობდა ჩუქების ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით დ---- ბ-----ს სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, ბ---- ბ-----სა და ე---- ბ-----ს მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 ივნისის №8-----24 გადაწყვეტილება ბ---- ბ-----ს მიმართ;

სადაო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივნისის №8-----24 გადაწყვეტილება ბ---- ბ-----ს საკუთრების დარეგისტრირების ნაწილში;

სადაო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილება და ჩუქების ხელშეკრულება;

დაევალა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონალურ ოფისს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს გადაწყვეტილებები ე---- ბ-----ს და ბ---- ბ-----ს განცხადებებთან დაკავშირებით;

ე---- ბ-----ს, ბ---- ბ-----ს და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს სოლიდარულად დაეკისრათ დ---- ბ-----ს სასარგებლოდ, მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა შემდეგი:

2013 წლის 30 აგვისტოს გარდაიცვალა ნ----- ს-----ე;

2008 წლის 12 სექტემბრის სანოტარო წესით დამოწმებული ანდერძის თანახმად, ნ----- ს-----ე მთელ თავის ქონებას, რომელიც მისი გარდაცვალების შემდეგ აღმოჩნდება მის სახელზე, მათ შორის ოზურგეთის რაიონის სოფელი ვ-----ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს მიწის ნაკვეთით უანდერძებს შვილიშვილს დ---- ბ-----ს;

18.08.01წ. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ს-----ე ე-----ის ოჯახს მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტის საფუძველზე ეკუთვნის ოზურგეთი, სოფელ ვ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 2-----, - 0, 381 ჰა);

14.02.02წ. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ს-----ე ე-----ის ოჯახს მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტის საფუძველზე ეკუთვნის ოზურგეთი, სოფელ ვ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 2-----, - 0, 070 ჰა);

18.08.01წ. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ს-----ე ე-----ის ოჯახს მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტის საფუძველზე ეკუთვნის ოზურგეთი, სოფელ ვ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (2-----, - 0, 106 ჰა);

საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 29 ნოემბერს გაცემული 4----- ცნობის თანახმად, ოზურგეთის რეგიონალურ არქივში დაცული ოზურგეთის რაიონის სოფელ ვ-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით, ნ----- ს-----ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისგან: ს-----ე ნ-----. შ-----ე ე-----. ბ----- მ----ა. ბ----- ე-----ი. ბ----- ს-----ი. ბ----- ბ-----ი. 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ნ----- ს-----ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისგან: ს-----ე ნ-----. ბ----- ე-----ი. ბ----- ბ-----ი;

2016 წლის 09 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს ე---- ბ-----მ მიმართა №8----- და №8----- განცხადებებით და მოითხოვა ოზურგეთის რაიონის სოფელ ვ-----ში მდებარე 4800 კვ.მ. და 3000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების

უფლების რეგისტრაცია; განცხადებებს თან ერთვის საარქივო ცნობა, ბ---- ბ-----ს პირადობის მოწმობა, ნ----- ს-----ის გარდაცვალების მოწმობა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1-----ის №3---- მიმართვის და 2017 წლის 1-----ის №1----- მიმართვის თანახმად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას გადაეგზავნა დაინტერესებული პირის - ე---- ბ-----ს განცხადებები და ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საარქივო ცნობა) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება;

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-----ის №3--- და №3--- წერილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ე---- ბ-----ს მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტიფიცირებულია;

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №0---- და №0---- ოქმში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის დათვალიერების მონაწილე პირები ე-----ი შ----- --ე, ბ-----ი მ-----ე, ე-----ე ს-----ე, თ-----ა მ-----, რომლებსაც საკუთრება/მფლობელობაში გააჩნიათ მიწის ნაკვეთები ბ----- ე-----ის მიერ საკადასტრო აზომვით ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მახლობლად და რომლებმაც იცინა აღნიშნული ტერიტორია ადასტურებენ, რომ ზემოაღნიშნულ აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთს ფლობს და სარგებლობს ე-----ი ბ-----;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 ივნისის №8-----24 გადაწყვეტილების თანახმად ე---- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 01 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3000.00 კვ.მ. ს/კ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბ---- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 2-----ის ცნობა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-----ის წერილი;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივნისის №8----- 24 გადაწყვეტილების თანახმად ე---- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 07 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 4800.00 კვ.მ. ს/კ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბ---- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 2-----ის ცნობა;

2017 წლის 16 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონება - მდებარე ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 4800.00 კვ.მ. ს/კ 2----- და უძრავი ქონება - მდებარე ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 4800.00 კვ.მ. ს/კ 2-----, ბ---- ბ----- -მ აჩუქა ე---- ბ-----ს;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილების თანახმად ე---- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 20 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3000.00 კვ.მ. ს/კ 2-----)

საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ე---- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2017 წლის 16 ივნისის ჩუქების ხელშეკრულება;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის №8----- 03 გადაწყვეტილების თანახმად ე---- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 19 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 4800.00 კვ.მ. ს/კ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ე---- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 2-----ის ცნობა;

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ვ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 22 ნოემბრის №1---3 ცნობის თანახმად, დ---- ს-----ის ძე ბ----- უვლიდა და პატრონობდა ბებუის ნ----- ს-----ის გარდაცვალებამდე და მისი გარდაცვალების დღიდან - დღემდე სოფ. ფ-----ში მდებარე სამკვიდრო ქონებას;

2017 წლის 01 ივნისის ბ---- ბ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების შესაბამისად აზუსტებს მოთხოვნას. კერძოდ, მისი (ოჯახის /კომლის) საკუთრებას არ წარმოადგენს უძრავი ნივთები, რომლებიც რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდებით: 2-----; 2----- და 2-----;

2017 წლის 2-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული ახსნა-განმარტების თანახმად, ე---- შ-----, ბ-----ი მ-----ე და თ-----ა მ----- ადასტურებენ, რომ 2017 წლის 16 მაისს ესწრებოდნენ ადგილზე დათვალიერებას. მათ არ უთქვამთ და ვერ იტყოდნენ, რომ ე---- ბ----- ფლობდა და სარგებლობდა აღნიშნულ ნაკვეთებს. მათ დაადასტურეს, მათი ნაკვეთების და მიმდებარე ნაკვეთების ადგილმდებარეობა. მიწის ნაკვეთებს ფლობდა და სარგებლობდა ბებია - ნ----- ს-----ე. ე---- ბ----- წლებია სოფელში არ ყოფილა და არც ბებუის გასვენებაში ყოფილა;

2018 წლის 2-----ის ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერის №-- ბრძანებით, ე---- და ბ---- ბ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ვ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ 2017 წლის 2-----ს გაცემული №1--- ცნობა ბათილად იქნა ცნობილი. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ვ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მერის წარმომადგენელს დაევალა საქმის გარემოებების სრულად გამოკვლევისა და შესწავლის შემდეგ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველი დავის საგანი პირდაპირ კავშირში იყო საკუთრების უფლებასა და მის გაუქმებასთან, ხოლო საკუთრების უფლება დაცული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით. აღნიშნულ მუხლში განმტკიცებული კერძო საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების როგორც ინსტიტუტის გარანტია და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების უფლების გარანტია. ეროვნული კანონმდებლობით განმტკიცებულია საკუთრება, როგორც ძირითადი უფლება, მაგრამ ეს ჯერ კიდევ არ ნიშნავს ამ უფლების რეალურ განხორციელებას. ამისთვის საჭიროა, რომ იგი დაცული იყოს, როგორც ეფექტური სასამართლო სისტემით, ასევე სახელმწიფო ორგანოთა მხრიდან კანონიერი, სამართლიანი და კეთილსინდისიერი

დამოკიდებულებით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად გამოსაკვლევი იყო ის გარემოება როდესაც მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებდა ორი მხარე, რომელ მონაწილეს უდასტურებოდა მიწის ნაკვეთთან შემხებლობა, რომელ მათგანს გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთზე უპირატესი სამართლებრივი უფლება და ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გადაწყვეტილება მიღებული იყო თუ არა საქმის ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე.

როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხის და მესამე პირის საკუთრების უფლებისადმი ინტერესი უძრავ ქონებაზე აგებული იყო საარქივო ცნობაზე, რომლის შინაარსი მიუთითებდა საკომლო ურთიერთობაზე.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე, რომლის მიხედვითაც, სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკომლმეურნეო კომლის ქონება წარმოადგენდა კომლის წევრთა თანასაკუთრებას.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კომლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1993 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კომლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კომლმეურნეობების გაუქმებასთან ერთად არსებობა შეწყვიტა საკომლმეურნეო კომლმაც და მასზე გავრცელდა სანივთო სამართლებრივი ნორმები, რაც მოქმედებდა იმ დროისათვის ან მიღებულ იქნა შემდგომში. შესაბამისად, ვინაიდან, საკომლმეურნეო კომლის ქონება წარმოადგენდა კომლის წევრთა თანასაკუთრებას, კომლის ქონება ჩაითვალა იმ პირთა თანასაკუთრებად, რომლებიც მითითებული ნორმატიული აქტების მიღებამდე რეგისტრირებული იყვნენ ამ კომლის წევრებად (იხ. საქმე №ას-139-132-10, 10 ივნისი, 2010 წელი).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწების რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 29 ნოემბერს გაცემული 4----- ცნობის თანახმად, ოზურგეთის რეგიონალურ არქივში დაცული ოზურგეთის რაიონის სოფელ ვ-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით, ნ----- ს-----ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისგან: ს-----ე ნ-----. შ-----ე ე-----. ბ----- მ-----ა. ბ----- ე-----ი. ბ----- ს-----ი. ბ----- ბ-----ი.

1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ნ----- ს-----ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისგან: ს-----ე ნ-----. ბ----- ე-----ი. ბ----- ბ-----ი. სასამართლომ ასევე მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმადაც, ეს კანონი

განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს №153 ბრძანების „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისთვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორების შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომლის წევრის (წევრების) მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 ცვლილებისა 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 ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“, „ლ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო

სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია - რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილია, რომ განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველს წარმოადგენდა ბ---- ბ-----ს და ე---- ბ-----ს განცხადებები სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი იყო წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე დაეწყო საქმის წარმოება. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობდა რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად.

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო პროცედურების ჩაუტარებლობა არღვევს სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და ფუნდამენტურ მოთხოვნას პროცედურული დემოკრატიის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის ხარისხი, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს სახელმწიფოს ქვეშევრდომების კანონიერ მოლოდინს - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე. პროცედურული მოქმედებების ჩატარების ვალდებულება ემსახურება კერძო ინტერესის - ადამიანის უფლების მაქსიმალური დაცვის უზრუნველყოფას. სამართლებრივი სახელმწიფოსა და სამართლებრივი ნდობის პრინციპი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში დაცულია და უზრუნველყოფილია კანონიერების პრინციპისა და კანონიერი ნდობის უფლების ინსტიტუტების მეშვეობით, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოები თავიანთ საქმიანობაში შებოჭილნი არიან საკანონმდებლო აქტით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო იყო ვალდებული დაემტკიცებია, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა

გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლომ უურადლება მიაქცია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

სასამართლომ განმარტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გურიის რეგიონულმა ოფისმა საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის გარეშე მიიღო სადავო გადაწყვეტილებები, რითაც შეილახა მოსარჩელე მხარის კანონიერი ინტერესი. სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა შეეფასებინა ე---- და ბ---- ბ-----ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები, რამდენად წარმოადგენდა რეგისტრაციის საფუძველს. უძრავი ქონების უფლებრივი მდგომარეობის შესწავლა წარმოადგენდა მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან აუცილებლად გამოსაკვლევ გარემოებას, რადგანაც მხოლოდ მათი სრულყოფილი გამოკვლევისა და ანალიზის შედეგად იყო შესაძლებელი შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება, მოთხოვნილ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. დასახელებული ნორმებიდან და ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა წარდგენილი სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

რაც შეეხება დ---- ბ-----ს სასარჩელო მოთხოვნას, უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლომ განმარტა, შემდეგი: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელეს შეუძლია ერთ სარჩელში გააერთიანოს ამ სასამართლოს განსჯადი რამდენიმე მოთხოვნა ერთი და იმავე მოპასუხის მიმართ, იმისგან დამოუკიდებლად, ერთსა და იმავე საფუძვლებს ემყარება ეს მოთხოვნები, თუ - არა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სასარჩელო განცხადების

მიმღებ მოსამართლეს შეუძლია გაერთიანებული მოთხოვნებიდან ცალკე წარმოებად გამოყოს ერთი ან რამდენიმე მოთხოვნა, თუ ცნობს, რომ მოთხოვნათა განცალკევებული გარჩევა უფრო მიზანშეწონილია.

სარჩელის წარმოებაში მიღების ეტაპზე, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების ერთ წარმოებად განხილვა იმის მიუხედავად, რომ ხელშეკრულების ბათილად ცნობა სამოქალაქო დავათა კატეგორიას მიეკუთვნებოდა, რადგან აღნიშნულით უზრუნველყოფილი იქნებოდა დავის სწრაფად და სწორად გადაწყვეტა. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით საჯარო რეესტრი არის ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებს აქვს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და ითვლება, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის სუბიექტი, ვინც მესაკუთრედ არეგისტრირებული. მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია ნამდვილია მანამ, სანამ არ დადგინდება რეგისტრირებული მონაცემების უსწორობა. მოცემულ შემთხვევაში სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ბ---- ბ----ს სახელზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, შესაბამისად, ბათილია ჩუქების ხელშეკრულება ბ---- ბ-----სა და ე----- ბ-----ს შორის.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა, ისე ბ---- ბ-----მ და მესამე პირმა ე----- ბ-----მ, რომელთაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და დ---- ბ-----ს სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, ოზურგეთის რაიონული სასამართლო, საჯარო რეესტრის გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების მთავარ მოტივად მიუთითებს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე მიიღო სადავო გადაწყვეტილებები, სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა შეეფასებინა ე----- და ბ---- ბ-----ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები, თუ რამდენად წარმოადგენდა აღნიშნული დოკუმენტები რეგისტრაციის საფუძველს, შეესწავლა უძრავი ქონების უფლებრივი მდგომარეობა, რადგან მათი შესწავლა წარმოადგენდა მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან აუცილებლად გამოსაკვლევ გარემოებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით მარეგისტრირებელი 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი ერთ-ერთი დოკუმენტია. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს N153 ბრძანების „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კომლის წევრის (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი–მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედების დროისათვის არსებული პერიოდისა (2007 წლის 20 სექტემბერი). ამავე მუხლის მეორე და მესამე პუნქტების მიხედვით, უძრავ ნივთზე კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და აღინიშნება მათი საერთო საკუთრების შესახებ. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა კომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. ის პირები, რომელთა შესახებ საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მითითებულია კომლიდან გასვლის შესახებ შემდეგი ხასიათის შენიშვნები: „გათხოვდა“ (თუკი მითითებულია საკომლო წიგნის იმ გრაფაში, რომელშიც აღინიშნება კომლიდან მუდმივად წასვლის მიზეზი), „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“ და ა.შ., არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

№8-----, N8-----, N8-----, 8----- სარეგისტრაციო განაცხადებზე წარმოდგენილი იქნა შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტები - საარქივო ცნობა N4----- და უძრავი ნივთი ჩუქების ხელშეკრულება.

ხსენებულ კომლში, კომლის წევრობა უტყუარად უდასტურდებოდა მხოლოდ ბ---- ბ-----ს. (ნ----- ს-----ე გარდაცვლილია, ე-----ი ბ-----ს კომლიდან მუდმივად წასვლის მიზეზად მითითებულია-გათხოვება.)

აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის გურიის რეგიონული ოფისის მიერ, N4----- საარქივო ცნობა (საკომლო წიგნიდან ამონაწერი) მიჩნეულ იქნა სადავო უძრავ ქონებაზე ბ---- ბ-----ს მართლობიერი მფლობელობის/სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად.

შესაბამისად, გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ არ შეაფასა ბ---- და ე----- ბ-----ის მიერ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები (საარქივო ცნობა N4----- და უძრავი ნივთი ჩუქების ხელშეკრულება), თუ რამდენად წარმოადგენდა ხსენებული დოკუმენტები რეგისტრაციის საფუძველს და რომ მათი გამოკვლევის გარეშე იქნა მიღებული სადავო გადაწყვეტილებები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, იურიდიულად არასაკმარისად დაასაბუთა გადაწყვეტილება და არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ და „კ“ პუნქტები, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლი, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს N153 ბრძანების „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ მე-11 მუხლი, - ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება დ---- ბ-----ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში არასწორია და იგი უნდა გაუქმდეს.

აპელანტების, ბ---- და ე----- ბ-----ის განმარტებით, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია და იგი უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულია ბ---- ბ-----სა და ე----- ბ-----ს შორის 16.06.2017 წ. დადებული ჩუქების ხელშეკრულება. ამასთანავე, როგორც სარჩელში, ისე გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ე----- ბ----- დასახელებულია მესამე პირად. ასევე აღსანიშნავია ისიც რომ მითითებული არაა არცერთი ფაქტობრივი გარემოება ან/და სამართლებრივი ნორმა, რომელიც მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად შეიძლება იქნას განხილული.

ჩუქების ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის აქტს. ე----- ბ-----ს კეთილდინდისიერებას ადასტურებს თავად მოსარჩელის განცხადება იმის თაობაზე, რომ ანდერძის შესახებ მან განაცხადა მას შემდეგ რაც ე----- ბ----- გახდა ქონების მესაკუთრე და თავად განმარტავს, რომ ამის შესახებ არც ე----- ბ-----მ და არც ბ---- ბ-----მ არაფერი იცოდნენ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოებისას მართებულად იქნა მიჩნეული, რომ მიმდინარეობდა საკომლო ქონების რეგისტრაცია. შესაბამისად, სააგენტომ იხელმძღვანელა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველო იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს №153 ბრძანების მე-11 მუხლის პირველი პუნქტით, რომლის მიხედვითაც, კომლის წევრებს (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი-მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედების დროისათვის არსებული პერიოდისა (2007 წლის 20 სექტემბერი).

შესაბამისად, საჯარო რეესტრს არ დაურღვევია ინსტრუქცია და სარეგისტრაციო წარმოება განხორციელდა კანონმდებლობის დაცვით.

იმის გათვალისწინებით, რომ 1992 წელს საკოლმეურნეო კომლები გაუქმდა ამ დროისათვის კომლის ყველა წევრი უკვე ქონების თანამესაკუთრე გახდა, სასამართლოს მხედველობაში უნდა მიეღო შემდეგი გარემოებები:

საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2016 წლის 29 ნოემბერს გაცემული №4----- ცნობის თანახმად, ოზურგეთის რეგიონალურ არქივში დაცული ოზურგეთის რაიონის სოფელ ვ-----ის საკრებულოს 1968-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით, ნ----- ს-----ის კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისგან: ს----- ნ-----, შ----- ე-----, ბ----- მ-----, ბ----- ე-----, ბ----- ს-----, ბ----- ბ-----ი. ამავე ცნობაში აღნიშნულია, რომ შ----- ე----- კომლიდან ამოეწერა 27.10.1994 წელს. ამავე ცნობის მიხედვით კომლს 1961-1991 წლებში სარგებლობაში ჰქონდა 0,5 ჰა ფართობი.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 22.09.92წ. №949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.1993წ. №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით, საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, აღნიშნულ ქონებაზე გავრცელდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

1992 წლამდე მიწა სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და მიწის რეფორმის განხორციელების მიზნით გამოცემულმა ნორმატიულმა აქტებმა ამ დრომდე სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც მოქალაქეების ე.წ. „კერძო სახლები“ იყო განთავსებული, მათ საკუთრებად გამოაცხადა. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადავიდა მათ კერძო საკუთრებაში.

ხსენებულიდან გამომდინარე სახლისა და საკარმიდამო ნაკვეთის განკარგვა რეფორმის კომისიის მიერ საერთოდ არ მომხდარა, რადგან რეფორმა დაიწყო სარგებლობაში არსებული

მიწების შევსების მიზნით, საკარმიდამო ნაკვეთები კი რეფორმის დაწყებისთანავე გამოცხადდა კომლის წევრების საკუთრებად. რაც შეეხება კომლის საკუთრებაში არსებულ სახლოს, სახლის საკუთრების ფორმა დადგენილი იყო 1992 წლამდეც და სარგებლობის უფლება ვრცელდებოდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც სრულად და ნებისმიერი სახით წარმოადგენენ სახელმწიფო საკუთრებას.

როგორც საკომლო წიგნის ჩანაწერშია აღნიშნული ე----- შ-----ე ამოეწერა კომლიდან 1994 წელს, ხსენებულ ჩანაწერს საინფორმაციო ხასიათი აქვს და მისი მიჩნევა საკომლო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეწყვეტის საფუძვლად, არასწორია. აქედან გამომდინარე, შ-----ე ე----- კომლის წევრი გახდა კოლმეურნეობის რეორგანიზაციის დაწყებამდე (22.09.92 წლამდე) და მის შემდეგაც კომლს, კოლმეურნეობის რეორგანიზაციამდე ჰყავდა სამი წევრი: 1. ე----- ს----- ე, 2. შ-----ე ე----- და 3. ბ----- ბ-----ი. კომლს 1986-1995 წლის საკომლო წიგნის მიხედვით 1986-1991 წლების მდგომარეობით სარგებლობაში ჰქონდა 0,5 ჰა მიწის ფართობი, საკუთრებაში კი - საცხოვრებელი სახლი.

აპელანტების მითითებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა და გამოიყენა შემდეგი ნორმები - საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹, 95-ე, 96-ე და 97-ე მუხლები; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილი; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის პირველი ნაწილი და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 185-ე, 1433-ე მუხლები და 312-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ ის იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ნ----- ს-----ე გარდაცვლილია 2013 წლის 30 აგვისტოს (ს.ფ. 13. ტ-1);

მოსარჩელე დ----- ბ----- და მესამე პირი ე----- ბ----- ნ----- ს-----ის შვილის, ს----- ბ-----ს შვილები არიან;

ბ---- ბ----- ე----- ბ-----ს შვილია;

საქმეში წარმოდგენილი 1-----2008 წ. სანოტარო წესით დამოწმებული ანდერძით ნ----- ს-----ემ მთელი თავისი ქონება, მათ შორის ოზურგეთის რაიონის სოფელი ვ-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთით უანდერძა შვილიშვილს - დ----- ბ-----ს (ს.ფ. 14-15. ტ-1);

საქმეში დაცული 2-----2016 წლის N4----- ეროვნული არქივის ცნობით ირკვევა, რომ ოზურგეთის რაიონულ არქივში დაცული ოზურგეთის რაიონის სოფელ ვ-----ის საკრებულოს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით ნ----- ვ-----ის ასული ს-----ის (დოკუმენტში ასეა) კომლი შედგება შემდეგი წევრებისგან: ს-----ე (დოკუმენტში ასეა) ნ----- ვ-----ის ასული- ოჯახის უფროსი; შ-----ე ე----- ი----- ასული-რძალი (ამოწერილია კომლიდან N84, 27/10-94წ.); ბ----- მ----- ს-----ის ასული- შვილიშვილი (გათხოვდა 1988წ. 09); ბ----- (დოკუმენტში ასეა) ე----- ს-----ის ასული - შვილიშვილი; ბ----- ს----- გ-----ის ძე-შვილი (ქ.რუსთავში საცხოვრებლად წასვლის გამო ამოეწერა N11, 30/11-90); ბ----- ბ----- დ-----ის ძე - შვილიშვილი; კომლს 1986-1995 წწ საკომლო წიგნის მიხედვით 1986-1991წ. ერიცხება-0.5 ჰა მიწის ფართობი;

1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერის მიხედვით ნ----- ვ-----ის ასულ ს-----ის (დოკუმენტში ასეა) კომლი შედგება შემდეგი წევრებისგან: ს-----ე (დოკუმენტში ასეა) ნ----- ვ-----ის ასული - ოჯახის უფროსი; ბ----- (დოკუმენტში ასეა) ე----- ს-----ის ასული-შვილიშვილი (გათხოვდა); ბ----- ბ----- დ-----ის ძე- შვილიშვილისშვილი; კომლს 1996-2006 წწ საკარმიდამო წიგნის მიხედვით ერიცხებოდა 1997წ- 0,9ჰა (თარიღი აღნიშნული არ არის) მიწის ფართობი;

2016 წლის 09 ნოემბერს ე----- ბ-----მ №8----- და №8----- განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალურ ოფისს და მოითხოვა ოზურგეთის რაიონის სოფელ ვ-----ში მდებარე 4800 კვ.მ. და 3000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; განცხადებებს თან დაურთო საარქივო ცნობა, ბ----- ბ-----ს პირადობის მოწმობა, ნ----- ს-----ის გარდაცვალების მოწმობა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1-----ის N3----- და 2017 წლის 1-----ის №1----- მიმართვებით, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას გადაეგზავნა დაინტერესებული პირის - ე----- ბ-----ს განცხადებები და ეთხოვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საარქივო ცნობა) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურება.

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-----ის №3--- და №3--- წერილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ე----- ბ-----ს მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი იდენტიფიცირებულია.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №0--- და №0--
-- ოქმში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის დათვალიერების მონაწილე პირები ე----- მ-----
--ე, ბ-----ი მ-----ე, ე-----ე ს-----ე, თ-----ა მ-----, რომლებსაც საკუთრება/მფლობელობაში
გააჩნიათ მიწის ნაკვეთები ბ----- ე-----ის მიერ საკადასტრო აზომვით ნახაზით
წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მახლობლად, რომლებმაც იციან აღნიშნული ტერიტორია
ადასტურებენ, რომ ზემოაღნიშნულ აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთს ფლობს და
სარგებლოს ე-----ი ბ-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 ივნისის №8----- 24
გადაწყვეტილების თანახმად ე----- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 01 ივნისის
საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----
-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3000.00 კვ.მ. ს/კ 2-----)
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბ----- ბ-----ს სახელზე. უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის
2-----ის ცნობა N4----- და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-----ის N 3-
-- წერილი (ს.ფ. 45-47, ტ-1).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 ივნისის №8-----24
გადაწყვეტილების თანახმად ე----- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 07 ივნისით
დათარიღებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი (მდებარე:
ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი
4800.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა N1 - ს/კ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბ-----
- ბ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს
ეროვნული არქივის 2016 წლის 2-----ის N4----- ცნობა (ს.ფ. 48-50. ტ-1);

2017 წლის 16 ივნისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, უძრავი ქონებები:
1) მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთი 4800.00 კვ.მ. ს/კ 2----- და 2) მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----,
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 4800.00 კვ.მ. ს/კ 2-----, ბ----- ბ-----მ
აჩუქა ე----- ბ-----ს (ს.ფ. 51-52. ტ-1);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 19 ივნისის №8-----03
გადაწყვეტილებით ე----- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 19 ივნისის საჯარო
რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----
-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 4 800.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა N1 -
ს/კ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ე----- ბ-----ს სახელზე. უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2017 წლის 16 ივნისის უძრავი ნივთის
ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 55-56);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 ივნისის №8-----03
გადაწყვეტილებით ე----- ბ-----ს განცხადება დაკმაყოფილდა. 2017 წლის 20 ივნისის საჯარო
რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთი (მდებარე: ოზურგეთი, სოფელი ვ-----
-----, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 3 000.00 კვ.მ. ს/კ 2-----)
საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ე----- ბ-----ს სახელზე. უფლების
დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2017 წლის 16 ივნისის ჩუქების
ხელშეკრულება (ს.ფ. 53-54, ტ-1);

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ვ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის
წარმომადგენლის 2017 წლის 22 ნოემბრის №1---3 ცნობის თანახმად, დ----- ს-----ის ძე ბ-----
უვლიდა და პატრონობდა ბებიის ნ----- ს-----ის გარდაცვალებამდე და მისი გარდაცვალების

დღიდან-დღემდე სოფ.ფ-----ში არსებულ სამკვიდრო ქონებას;

2017 წლის 01 ივნისს ბ---- ბ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 ივნისის №8----- გადაწყვეტილების შესაბამისად აზუსტებს მოთხოვნას. კერძოდ, მისი (ოჯახის/კომლის) საკუთრებას არ წარმოადგენს უძრავი ნივთები, რომლებიც რეგისტრირებულია საკადასტრო კოდებით: 2-----; 2----- და 2-----;

2017 წლის 2-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული ახსნა-განმარტების თანახმად, ე---- შ-----, ბ-----ი მ-----ე და თ----- მ----- ადასტურებენ, რომ 2017 წლის 16 მაისს ესწრებოდნენ ადგილზე დათვალიერებას. მათ არ უთქვამთ და ვერ იტყოდნენ, რომ ე---- ბ----- ფლობდა და სარგებლობდა აღნიშნულ ნაკვეთებს. მათ დაადასტურეს, მათი ნაკვეთების და მიმდებარე ნაკვეთების ადგილმდებარეობა. მიწის ნაკვეთებს ფლობდა და სარგებლობდა ბებია - ნ----- ს-----ე. ე---- ბ----- წლებია სოფელში არ ყოფილა და არც ბებუის გასვენებაში ყოფილა;

2018 წლის 2-----ის ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერის №-- ბრძანების თანახმად, ე---- და ბ---- ბ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ვ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ 2017 წლის 2-----ს გაცემული №1--- ცნობა ბათილად იქნა ცნობილი. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ვ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მერის წარმომადგენელს დაევალა საქმის გარემოებების სრულად გამოკვლევისა და შესწავლის შემდეგ მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტითა და 393-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის

პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს... (საქმე Nბს-193-189(2კ-15)).

მოსარჩელე მხარე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე (ს/კ 2----- და ს/კ 2-----) მან მემკვიდრეობით მოიპოვა უფლება 2013 წლიდან, ბებიის გარდაცვალების შემდეგ – ანდერძის საფუძველზე.

საქმეში დაცული 1-----2008 წ ანდერძით (სანოტარო აქტის რეესტრში რეგისტრაციის N3-16) ნ----- ს-----მ მთელი თავისი ქონება, რომელიც მისი გადაცვალების შემდეგ აღმოჩნდებოდა თავის სახელზე, უანდერძა შვილიშვილს - დ----- ბ-----ს (დაბადებული 0-----წ. 3/მ დ 0-----, პირადი N3-----) (ს.ფ. 14-14. ტ-1).

უძრავი ნივთები ს/კ-ით 2----- და 2----- - 07.06.2017 წ-დან საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ჯერ ბ----- ბ-----ს სახელზე, _ 2016 წლის 2-----ის N4----- საარქივო ცნობისა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-----ის N 3--- წერილის საფუძველზე, ხოლო მოგვიანებით (10.06.2017წ და 20.06.2017წ) ე----- ბ-----ს სახელზე - 16.06.2017წ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

დ----- ბ-----ს სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს როგორც ბ----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების (01.06.2017წ. №8-----24 და 07.06.2017წ. №8-----24), ისე ე----- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების (19.06.2017 წ. №8-----03 და 20.06.2017 წ. №8-----03), ასევე ამ უკანასკნელი რეგისტრაციის საფუძვლის - 16.06.2017წ. ჩუქების ხელშეკრულების - ბათილად ცნობა.

ამდენად, პალატა მიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ შესამოწმებელია 2016 წლის 2-----ის N4----- საარქივო ცნობა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-----ის N3--- წერილი რამდენად ქმნიდა სადავო უძრავი ქონების მხოლოდ ბ----- ბ-----ს საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის საფუძველს. ამ მიმართებით სასამართლომ უნდა დაადგინოს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ნ----- ს-----ის კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და კომლის წევრები. ვინაიდან, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.02.1992წ N128 დადგენილებით საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 18.01.1992წ N48 დადგენილების (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ) პრაქტიკულად განხორციელების მიზნით დადგინდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით რიცხულ კომლებზე, ხოლო 18.01.1992წ. N48 დადგენილების მე-5 პუნქტით საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწის ნაკვეთები უსასყიდლოდ გადავიდა მათ კერძო საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობების და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალა საკარმიდამო ფართობის გაზრდა ბარში და ზეგანზე 0.75 ჰა-მდე, ხოლო მთაში - 3 ჰა-მდე (მიწის ნაკვეთების ზღვრული ოდენობები დადგინდა 06.02.1992წ. N128 და 10.03.1992წ. N290

დადგენილებებით). ახალ ნორმამდე შესავსები ფართობი კომლს გადაეცემოდა უსასყიდლოდ კერძო საკუთრებაში.

ე---- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება უკავშირდება ბ--- ბ-----სა და ე---- ბ-----ს შორის დადებული 16.06.2017წ. ჩუქების ხელშეკრულების ნამდვილობის დადგენას, ვინაიდან სადავო რეგისტრაცია, ამ შემთხვევაში, სამოქალაქო გარიგების - ჩუქების თანმდევი შედეგია. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ რაიონულმა სასამართლომ ბათილად ცნო რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული ჩუქების ხელშეკრულება, თუმცა იმავდროულად სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა ახალი აქტის გამოცემა ე---- ბ-----ს განაცხადთან დაკავშირებით, რაც სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია. პალატა განმარტავს, რომ რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული გარიგების (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის) ბათილად ცნობა განაპირობებს რეგისტრაციის გაუქმებას („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26.1 მუხლი).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 21 სექტემბრის განჩინებაში (საქმე ბს-299-288(კ-10) ჩამოყალიბებულია დასკვნა და აღნიშნულია, რომ „იმ მომენტიდან, როცა სასამართლო არაგანსჯადი ხდება ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26.2 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს საქმე გადაუგზავნოს განსაჯად სასამართლოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში სახეზე იქნება არაუფლებამოსილი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვა, რაც იწვევს საპროცესო ნორმების იმგვარ დარღვევას, რომელიც სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური პროცესუალური საფუძველი ხდება.“

განსახილველ შემთხვევაში, რაიონულმა სასამართლომ წინამდებარე საქმეში არ გამოიჯნა ადმინისტრაციული და სამოქალაქო მოთხოვნები. ადმინისტრაციული წესით განსჯადი ვერ იქნება სადავო სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულების ნამდვილობა, რომელიც თავის მხრივ საფუძვლად დაედო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (ე---- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 19 ივნისის №8-----03 და 2017 წლის 20 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილებების) გამოცემას, ხოლო ბ--- ბ-----ს სახელზე უძრავი ნივთების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ავტომატურად არ იწვევს ჩუქების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

რაიონული სასამართლოს არგუმენტები იმასთან დაკავშირებით, რომ საქმის გამოყოფა მიზანშეუწონელი იქნება პროცესის ეკონომიურობის პრინციპიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა და არ შეესაბამება ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2.2 მუხლით განსაზღვრულ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველ საქმეთა კატეგორიას, ვინაიდან სადავო ჩუქების ხელშეკრულება კერძოსამართლებრივი ბუნებისაა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სწორედ ამ ხელშეკრულების ნამდვილობის დადგენის შემდგომ იქნება შესაძლებელი ე---- ბ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმება.

სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, სრულფასოვნად უზრუნველყოფს თუ არა მოცემული დავის ერთ საქმედ განხილვა მოსარჩელის მატერიალურ და საპროცესო უფლებებს და პირიქით, სასარჩელო მოთხოვნების კატეგორიათა მიხედვით გამოყოფის შემთხვევაში, იმსჯელოს, თუ რომელი მოთხოვნა (სამოქალაქო თუ ადმინისტრაციული) უნდა გადაწყდეს უპირველესად და რომელზე შეჩერდეს საქმის წარმოება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის მიხედვით. სააპელაციო პალატა რაიონული სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ სარჩელით სადავო ჩუქების ხელშეკრულების მხარეები არ შეიძლება საქმეში მესამე პირებს წარმოადგენდნენ (ე---- ბ----- საქმეში მესამე პირის სტატუსით მონაწილეობდა).

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლო მუთითებს, რომ სსსკ-ის 218-ე მუხლის თანახმად, სასამართლომ უნდა შეუწყოს ხელი და მიიღოს კანონით გათვალისწინებული ყველა ზომა, რათა მხარეებმა საქმე მორიგებით დაამთავრონ, მოსამართლეს შეუძლია მიუთითოს დავის გადაწყვეტის შესაძლო შედეგებზე და მხარეებს შესთავაზოს მორიგების პირობები. შესაბამისად, საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ უნდა ისარგებლოს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილებით და მხარეებს შესთავაზოს პირობები დავის მორიგებით დასამთავრებლად.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, ბ---- ბ-----სა და ე---- ბ-----ს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 385-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, ბ---- ბ-----სა და ე---- ბ-----ს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე