



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

06 ნოემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - ო---- დ-----ე, თ---- დ-----ე, თ--- კ-----ე (მოპასუხეები) და მ----- დ-----ე
(მესამე პირი)

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ნ-----ი ა-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

დავის საგანი -ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ-----ი ა-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 12 თებერვალს ნ-----ი ა-----ემ სარჩელით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ო---- დ-----ის, თ---- დ-----ისა და თ--- კ-----ის მიმართ და მოითხოვა ზედდების ნაწილში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის N8-----05 და 2017 წლის 13 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მიწის რეფორმის შედეგად, 1995 წლის 0-----ს მის კომლს გადაეცა მიწის მიღება-ჩაბარების N1--- აქტი და გამოეყო მიწა 4 ნაკვეთად. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებს დღემდე ფლობს მოსარჩელე. ნაკვეთები მდებარეობს სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე, რომელიც ესაზღვრება საჩხერის რაიონის სოფელ ი-----ას (მ-----ის საკრებულო). მოსარჩელის აღნიშვნით, მან კანონით დადგენილი წესით მიმართა საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, თუმცა ერთ ნაკვეთზე ს/კ. 3----- დაფიქსირდა ზედდება ო.დ-----ის, თ.კ-----ის, თ. დ-----ის, მ.დ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. მოპასუხეებმა იცოდნენ, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მისი კომლის საკუთრება იყო, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიის წევრების მიერ იქნა აზომილი და გადმოცემული, ისე როგორც ამას იმჟამინდელი კანონი

ითვალისწინებდა.

16.02.2018წ. განცხადებით ნ----- ა-----ის წარმომადგენელმა ნ. ღ-----მა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილების უძრავი ქონების - ს/კ 3----- რეგისტრაციის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 13 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილების უძრავი ქონების -ს/კ 3----- რეგისტრაციის შესახებ - ბათილად ცნობა.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 07 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება მ----- დ-----ე.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2017 წლის 0-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ----- გ-----მ და მოითხოვა დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 3----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. N8-----03 (09.10.2017) გადაწყვეტილებით N3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის დაფიქსირდა ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის შესაძლებლობის თაობაზე. მედიაცია ვერ შედგა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

2017 წლის 31 მაისს ო----- დ-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 389 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე საჩხერე სოფ. ი-----ა. საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 2-----ის N5----- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა კომლის შემადგენლობის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით განხორციელდა ო----- დ-----ის, თ--- კ-----ის და თ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით 3-----. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ო-----ის განცხადება ტექნიკური ხარვეზის გასწორების თაობაზე და მესაკუთრეთა გრაფაში ხსენებული მესაკუთრეების გარდა მიეთითა ასევე მ----- დ-----ე.

მოპასუხე საჯარო რეესტრი მიუთითებს, რომ ამ შემთხვევაში ინსტრუქციის შესაბამისად საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისათვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე. მოპასუხის მოსაზრებით ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოპასუხეებმა ო----- დ-----ემ, თ--- კ-----ემ, თ----- დ-----ემ და მესამე პირმა მ----- დ-----ემ სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, რომლის დაზუსტებული ფართობია 389 კვადრატული მეტრი, 1996 წლის 0-----ს საჩხერის რაიონის სოფელ მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის წევრებმა N1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ო-----ს გადასცეს. კომლს სულ 0.75 ჰა მიწა გადაეცა ხუთ ნაკვეთად. მიღება-ჩაბარების აქტზე ერთ -ერთი მიწის ნაკვეთი დატანილია, როგორც ს-----ი, რომელიც წარმოადგენს ზუსტად იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის მისაკუთრეობასაც ცდილობს მოსარჩელე მხარე. ვინაიდან მოსარჩელე მხარემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ვერ წარუდგინა ის აუცილებელი სარეგისტრაციო მასალები, რომელიც საკმარისი იქნებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, - სააგენტოს მიერ დადგინდა ხარვეზი. მოპასუხეები მიუთითებენ რომ მოცემულ მიწის ნაკვეთზე დაახლოებით 1988-1990 წლებში

განთავსებული იყო კოოპერატივის კუთვნილი ს-----ი. ს-----ს ამუშავებდა კოოპერატივი, რომლის წევრებიც იყვნენ ო----- დ-----ე, მ----- დ-----ე, ჯ-----ი ე-----ე და ა----- დ-----ი. ს-----ის გამოყენება ხდებოდა წლების მანძილზე. მოსარჩელის მიღება-ჩაბარების აქტზე მითითებული არ არის ს-----ის შესახებ. მოპასუხეები და მესამე პირი თვლიან რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით ნ-----ი ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების - ს/კ 3-----რეგისტრაციის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 13 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების - ს/კ 3-----რეგისტრაციის შესახებ (ხარვეზის გასწორება).

ამავე გადაწყვეტილებით მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისრა გადასახდელად მოსარჩელის - ნ----- ა-----ის სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2017 წლის 18 ოქტომბერს გაცემული დოკუმენტით ჩ---ს საკრებულოს სოფელ ჩ---ს 1995-2000 წლებისა და 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში ნ-----ი ა-----ის კომლში ირიცხებიან: ნ----- ა-----ე, დ----- გ----- მეუღლე, თ--- ა-----ე-შვილი, ი-----ი ა-----ე-შვილი, გ-----ი ა-----ე-შვილი.

ნ-----ი ა-----ის ოჯახის სახელზე 1995 წლის 0-----ს საჩხერის რაიონის სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ (წარმომადგენელი გ---- ჭ-----ე), რომლის შემადგენლობაში შედიოდნენ კომისიის თავმჯდომარე გ----- ი-----ი, წევრები - სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელი ს----- ი-----ი და საჩხერის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის უფროსი რ-----ი ქ-----ე, გაცემულია მიღება-ჩაბარების აქტი N1---, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის ყველა წევრი.

N1--- მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციისას მოხდა ზედდება უკვე რეგისტრირებულ მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთზე, წარმოადგენს მეოთხე ნაკვეთს, ყანა ვ-----ში, 996 კვ.მ. და მოსაზღვრე ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან - ჩრდილოეთით ვ-----ე, სამხრეთით გ---- კ-----ე, აღმოსავლეთით არხი და დასავლეთით გზა.

საქმეში წარმოდგენილი ვ-----ის კუთვნილ მიღება-ჩაბარების აქტში, რომელიც ასევე ჩ---ს რეფორმის კომისიის მიერაა გაცემული ე.წ. ვ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მითითებული გზა, ს-----ი, არხი და გზა. ორივე მხარე ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი დასახელებით „ს-----ი“ წარმოადგენს სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთს.

ნ----- ა-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე ასევე წარდგენილია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 21 აპრილს განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი 05 აპრილი 2000 წელი სარეგისტრაციო ზონა - საჩხერე, კოდი 3- კვარტლის N-- ქონების ადგილმდებარეობა ჩ--- ნაკვეთის ნომერი 1--, სექტორი ჩ--- კოდი 02, დატანილია ასევე ნაკვეთის პარამეტრები.

2017 წლის 2-----ს საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ გაცემული ცნობის შესაბამისად 1995-2000 წლებისა და 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებით ო----- დ-----ის კომლში ირიცხებიან თვით ო----- დ-----ე, თ--- კ-----ე - მეუღლე, მ----- დ-----ე - შვილი, თ----- დ-----ე-

შვილი.

1996 წლის მარტის თვეში საჩხერის რაიონის სოფელ მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის, რომლის შემადგენლობაში შედიოდა კომისიის თავმჯდომარე ვ-----ე წევრები სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელი ვ-----ი კ-----ე და საჩხერის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის უფროსი რ-----ი ქ-----ე, წარმომადგენელი ა----- კ-----ე, მიერ გაცემულია მიღება-ჩაბარების აქტი N1---- სადაც მე-5 ნომრად მითითებულია სადავო მიწის ნაკვეთი 0.04 ჰა. ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად მითითებულია ჩრდილოეთით ჩ---, სამხრეთით ჩ---, აღმოსავლეთით გზა და დასავლეთით ჩ---.

სასამართლომ დაადგინა, რომ დოკუმენტები მიწის ნაკვეთების შესახებ სხვადასხვა მიწის რეფორმის კომისიების მიერ არის გაცემული, თუმცა ერთმნიშვნელოვანია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი საჩხერის რაიონის სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზეა განთავსებული, რასაც ასევე ადასტურებს მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტი და განმარტება. მოპასუხე ო-----ის განმარტებით მას სხვა პირებთან ერთად ჰქონდა კოოპერატივი და სადავო მიწის ნაკვეთზე გააშენა ს-----ი. იგი ადასტურებს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იჯარით ჰქონდა აღებული კოოპერატივს ჩ---ს კოლმეურნეობიდან, რომელიც შემდეგ სახელმწიფო საწარმოდ გადაკეთდა და ამ საწარმოს ხელმძღვანელთან გრძელდებოდა ურთიერთობა. მოწმის სახით დაკითხულმა ჩ---ს სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელმა-ს----- ი-----მა, რომელიც ასევე ხელს აწერს ნ-----ი ა-----ის მიღება-ჩაბარების აქტს დაადასტურა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის სოფელ ჩ---ს ტერიტორია და სოფელ მ-----ის ტერიტორია არასოდეს ყოფილა. მას ურთიერთობა ჰქონდა სას-----ე მეურნეობის მფლობელ კოოპერატივთან, რადგან აღნიშნულ კოოპერატივს იჯარით ჰქონდა აღებული სადავო მიწის ნაკვეთი. მოცემული მიწის ნაკვეთი რეფორმის წესით უნდა განაწილებულიყო ჩ---ს კომისიის მიერ.

მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტის - საჩხერის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 2-----ის N--- გადაწყვეტილების მიხედვით აღმასკომმა გაატარა რეგისტრაციაში სოფლის მეურნეობის პროდუქტების კ-----ის წარმოების კოოპერატივი „ბ-----ი“ ჩ---ს კოლმეურნეობასთან საიჯარო ხელშეკრულებით მყოფი სოფელ ჩ---ში. მაშასადამე ამ დოკუმენტიდანაც ნათლად ჩანს სოფელ ჩ---სადმი სადავო მიწის კუთვნილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 17 იანვრის წერილით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივის სამსახურში, საჩხერის რაიონის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების მასალაში ო-----ის ძე დ-----ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი არ არის დაცული, მაგრამ აღნიშნულ საარქივო მასალებში დაცულია ნ----- ა---ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი N1---.

2017 წლის 0-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ--- გ-----მ (ნ----- ა-----ის კომლის წევრმა) და წარმოდგენილი დოკუმენტებით მოითხოვა დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ ნაკვეთზე ს/კ. 3----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით სააგენტომ გამოითხოვა უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ასევე განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის დგინდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის დავის დადასტურების თაობაზე განცხადების წარმოდგენლობის შემთხვევაში რეესტრი მიმართავდა მედიაციას. აღნიშნული ფორმით განმცხადებელს განემარტა ასევე 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8-----

გადაწყვეტილებით. ნოტარიუსის 2017 წლის 1-----ის წერილით მედიაცია შეწყდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

N8----- განაცხადით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ნახაზის მიხედვით სარეგისტრაციო ობიექტი მთლიანად ფარავს ო---- დ-----ის განცხადების საფუძველზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 3-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონალურ ოფისს 2017 წლის 31 მაისს სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ო---- დ-----ემ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია 389 კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთზე. 2017 წლის 06 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ გამოთხოვილი იქნა არქივიდან ო---- დ-----ის კომლის შესახებ ინფორმაცია. დადგინდა კომლის შემადგენლობა, რის შემდეგაც აღნიშნულ უძრავ ნივთზე დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული მასალების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ო---- დ-----ის, თ--- კ-----ის და თ---- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რეგისტრაცია განხორციელდა დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი ნახაზისა და საარქივო ცნობის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ო-----ის განცხადება ხარვეზის გასწორების თაობაზე და მესაკუთრეთა გრაფაში ო-----სთან, თ--- კ-----ესთან, თ---- დ-----ესთან ერთად მიეთითა მ----- დ-----ე.

მაშასადამე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მოცემული რეგისტრაციის, მიმდინარეობის დროს და საბოლოოდ მითითებულია საარქივო ცნობა. მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც საქმეშია წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად არ არის მითითებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, 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. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით

მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ განმარტა, რომ „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. ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ი“, „მ“ „ნ“ პუნქტის შესაბამისად ი) მართლზომიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; მ) საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი), ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ნ) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი; ო) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი – მიწის ნაკვეთის საზღვრების, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის, აგრეთვე მასზე განთავსებული ნაგებობების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტობრივად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია, რომლის მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობა, საჭიროების შემთხვევაში, დასტურდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;

ო-----მ და ნ----- ა-----მ სწორედ აღნიშნული კანონის ფარგლებში მიმართეს საჯარო რეესტრს.

საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ო----- დ-----ის მიერ წარდგენილია საარქივო ცნობა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მფლობელობაზე 1994 წლამდე ზოგად ინფორმაციას იძლევა, ხოლო ნ-----ი ა-----ის მიერ წარდგენილი იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც კონკრეტულად შესაბამისი მახასიათებლებით მიუთითებს სადავო მიწის ნაკვეთის თაობაზე.

მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით და სარეგისტრაციო მოწმობით. დადგენილია, რომ საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 2007 წლის 18 ოქტომბერს გაცემული დოკუმენტით ჩ---ს საკრებულოს სოფელ ჩ---ს 1995-2000 წლებისა და 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში ნ-----ი ა-----ის კომლში ირიცხებიან: ნ----- ა-----, დ--- გ----- მეუღლე, თ- ა-----ე-შვილი, ი-----ი ა-----ე-შვილი, გ-----ი ა-----ე-შვილი.

ნ-----ი ა-----ის ოჯახის სახელზე 1995 წლის 0-----ს საჩხერის რაიონის სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიის, რომლის შემადგენლობაში შედიოდა კომისიის თავმჯდომარე გ----- ი-----ი, წევრები სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელი ს----- ი-----ი და საჩხერის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის უფროსი რ-----ი ქ-----ე, წარმომადგენელი გ---- ჭ-----ე, მიერ გაცემულია მიღება-ჩაბარების აქტი N1---, რომელზედაც ხელს აწერს კომისიის ყველა წევრი.

N1--- მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციისას მოხდა ზედდება უკვე რეგისტრირებულ მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთზე წარმოადგენს მეოთხე ნაკვეთს, ყანა ვ-----ში, 996 კვადრატულ მეტრს და მოსაზღვრე ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან ჩრდილოეთით ვ-----ე, სამხრეთით გ---- კ-----ე, აღმოსავლეთით არხი და დასავლეთით გზა.

საქმეში წარმოდგენილი ვ-----ის კუთვნილი მიღება-ჩაბარების აქტში, რომელიც ასევე ჩ---ს რეფორმის კომისიის მიერაა გაცემული ე.წ. ვ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მითითებული გზა, ს-----ი, არხი და გზა. ორივე მხარე ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი დასახელებით „ს-----ი“ წარმოადგენს სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთს.

ნ----- ა-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე ასევე წარდგენილია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 21 აპრილს განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი 05 აპრილი 2000 წელი სარეგისტრაციო ზონა საჩხერე კოდი 3- კვარტლის N-- ქონების ადგილმდებარეობა ჩ--- ნაკვეთის ნომერი 1-- სექტორი ჩ--- კოდი 02, დატანილია ასევე ნაკვეთის პარამეტრები.

საჯარო რეესტრის არქივში ო----- დ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი არ იძებნება, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით დადგენილია, რომ 1996 წლის მარტის თვეში საჩხერის რაიონის სოფელ მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის, რომლის შემადგენლობაში შედიოდა კომისიის თავმჯდომარე ვ-----ე წევრები სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელი ვ-----ი კ-----ე და საჩხერის რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის უფროსი რ-----ი ქ-----ე, წარმომადგენელი ა----- კ-----ე, მიერ გაცემულია მიღება-ჩაბარების N1--- - აქტი, სადაც მე-5 ნომრად მითითებულია სადავო მიწის ნაკვეთი 0.04 ჰა. ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებად მითითებულია ჩრდილოეთით ჩ---, სამხრეთით ჩ---, აღმოსავლეთით გზა და დასავლეთით ჩ---.

მიღება-ჩაბარების აქტები სხვადასხვა მიწის რეფორმის კომისიების მიერ არის გაცემული, თუმცა ერთმნიშვნელოვანია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი საჩხერის რაიონის **სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზეა განთავსებული, რასაც ასევე ადასტურებს მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტი და განმარტება**, კერძოდ მოპასუხე ო-----ის

განმარტებით მას სხვა პიროვნებებთან ერთად ჰქონდა კოოპერატივი და სადავო მიწის ნაკვეთზე გააშენა ს-----ი. იგი ადასტურებს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იჯარით ჰქონდა აღებული კოოპერატივის ჩ---ს კოლმეურნეობიდან, რომელიც შემდეგ სახელმწიფო საწარმოდ გადაკეთდა და ამ საწარმოს ხელმძღვანელთან გრძელდებოდა ურთიერთობა. მოწმის სახით დაკითხულმა ჩ---ს სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელმა-ს----- ი-----მა, რომელიც ასევე ხელს აწერს ნ-----ი ა-----ის მიღება-ჩაბარების აქტს ერთმნიშვნელოვნად დაადასტურა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის სოფელ ჩ---ს ტერიტორია და სოფელ მ-----ის ტერიტორია არასოდეს ყოფილა. მას ურთიერთობა ჰქონდა სას-----ე მეურნეობის მფლობელ კოოპერატივთან, რადგან აღნიშნულ კოოპერატივს იჯარით ჰქონდა აღებული სადავო მიწის ნაკვეთი. მოცემული მიწის ნაკვეთი რეფორმის წესით უნდა განაწილებულიყო ჩ---ს კომისიის მიერ.

მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტის -საჩხერის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 2-----ის N--- გადაწყვეტილების მიხედვით აღმასკომმა გადაწყვიტა, რომ გატარებული იქნა რეგისტრაციაში სოფლის მეურნეობის პროდუქტების კიტრის და პამიდვრის წარმოების „ბ-----ი“ ჩ---ს კოლმეურნეობასთან საიჯარო ხელშეკრულებით მყოფი სოფელ ჩ---ში. მაშასადამე ამ დოკუმენტიდანაც ნათლად ჩანს სოფელ ჩ---სადმი სადავო მიწის კუთვნილება.

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. მოპასუხე ნ----- ა-----ის სახელზე არსებობს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1--- და სარეგისტრაციო მოწმობა. მართალია, არსებობს ო----- დ-----ის სახელზე მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N1---, თუმცა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია არა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, არამედ საარქივო ცნობა. ნ----- ა-----ის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი და სარეგისტრაციო მოწმობა შეიცავს სადავო ნაკვეთის პარამეტრებს - სიგრძე, სიგანე, ფართობი, ინფორმაცია მოსახლვრე ნაკვეთების შესახებ, მასშტაბი და ა.შ. წარმოდგენილი დოკუმენტებით დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე და რეფორმის ფარგლებში მისი პრივატიზაციაზე უფლებამოსილი ორგანო იყო სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისია, შესაბამისად, ნ----- ი ა-----ის კუთვნილი მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამდგენ საბუთს სადავო მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ 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. 2000 წლის აპრილისათვის ნ----- ა-----ეს გააჩნდა სარეგისტრაციო მოწმობა და მიღება-ჩაბარების აქტი N1---, რომელიც ინახებოდა საჯარო რეესტრის არქივში სადავო მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული წარმოადგენდა ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელშიც აისახებოდა უფლებაზე გავლენის მქონე ინფორმაცია. მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტი და სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველს.

ო----- დ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი N1--- საჯარო რეესტრის არქივში არ იძებნება. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი, როგორც აღინიშნა არც სადავო რეგისტრაციისას საფუძველად არის გამოყენებული.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 28.06.1993წ. №503 დადგენილების მე-3 პუნქტის შესაბამისად მიწის მიმღებ მოქალაქეს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი უნდა მიეცეს მას შემდეგ, რაც მოქალაქე შესაბამის მმართველობით ადგილობრივ ორგანოებში წარადგენს.....

ღირებულების გადარიცხვის დამადასტურებელ დოკუმენტს. მოცემული ნორმის შინაარსიდანაც ნათლად ჩანს, რომ სოფელ მ-----ის კომისიას არ შეეძლო რეფორმის წესით გაეცა სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთი. ერთმნიშვნელოვანია, რომ ნაკვეთი სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზეა განთავსებული და სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიას მართებულად აქვს გაცემული N1--- მიღება-ჩაბარების აქტი სადავო მიწის ნაკვეთზე.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი 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 რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

საჯარო რეესტრს სადავო მიწის ნაკვეთზე ო-----, თ-----, მ----- დ-----ეების და თ--- კ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ მიღება-ჩაბარების აქტებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 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 თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ.

ნ-----ი ა-----მ საჯარო რეესტრს მიმართა დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრაცია.

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 უფლება რეგისტრირებული 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 უზენაესი სასამართლო (საქმე Nბს-367-363(კ-12)) განმარტავს, 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.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები სარეგისტრაციო მოწმობები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები შეიცავენ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეთა შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26.5 მუხლის შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტები 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.

რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ მოცემული მდგომარეობით ო-----ის კუთვნილი მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები განთავსებულია სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე, რაც ასევე დადასტურებულია კომისიის წევრთა ჩვენებებით, კოოპერატივ „ბ-----ის“ დოკუმენტით. საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის განმარტებით, შესაბამისად, არ შეიძლებოდა ტერიტორიული ორგანოს კომისიას გაეცა მიწის ნაკვეთი სხვა ტერიტორიული ორგანოს კუთვნილი მიწის ფართობზე.

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 გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა.

რაიონულმა 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 გამოეკვლია ნაკვეთზე სხვა რეგისტრაციის არსებობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ნ----- ა-----

ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ ნ-----ი ა-----ის სახელზე გაცემული რეესტრის მიღება-ჩაბარების აქტი, სარეგისტრაციო მოწმობა და სხვა დოკუმენტები, მის სახელზე საჯარო რეესტრის განხორციელებული ჩანაწერი. ერთმნიშვნელოვანია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი განთავსებულია იმ ტერიტორიულ ერთეულში სადაც ცხოვრობდა და ცხოვრობს ნ-----ი ა-----ის ოჯახი. რეგისტრაციისას ო----- დ-----ის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა მიღება-ჩაბარების აქტი და სადავო რეგისტრაცია განხორციელებულია მხოლოდ საარქივო ცნობისა და აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. ცალსახაა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი და სარეგისტრაციო მოწმობა შედარებით უპირატესი ხარისხის მტკიცებულებაა ვიდრე ხსენებული დოკუმენტები.

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

რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. სასამართლო თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა 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**, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ნ----- ა-----ეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი - მიღება-ჩაბარების აქტი, სარეგისტრაციო მოწმობა ნ----- ა-----ის სახელზე არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. ო----- დ-----ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი N1---- კი სადავო რეგისტრაციის საფუძველად არ არის მიჩნეული.

რაიონულმა 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. სასამართლო თვლის, 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 დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ზოგადი ადმინისტრაციული 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, მოცემულ საქმეზე სასამართლოს მიერ გამოკვლეულია ყველა ის გარემოება, რაც უნდა გამოეკვლია, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს. სასამართლომ დაადგინა, რომ სადავო აქტები სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების - ს/კ. 3----- რეგისტრაციის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 13 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების -ს/კ 3----- რეგისტრაციის შესახებ (ხარვეზის გასწორება), ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ სასამართლომ დაადგინა, რომ საკომლო ამონაწერების მიხედვით ნ----- ა-----ის ოჯახი ცხოვრობს სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე, ხოლო ო----- დ-----ის ოჯახი ცხოვრობდა და ცხოვრობს სოფელ მ-----ის ტერიტორიაზე. მიწის რეფორმის კომისია, რომელიც მიწის რეფორმის შესაბამისად

განკარგავდა სახელმწიფოს კუთვნილ სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე და სოფელ მ-----ის ტერიტორიაზე, სხვადასხვა ტერიტორიულ ორგანოს წარმოადგენდა. ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ჩ---ს ტერიტორიაზე. დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ს-----ი იყო გაშენებული და იჯარით ჰქონდა გაცემული ჩ---ს კოლმეურნეობას, ხოლო შემდეგ საწარმოს. ამდენად ყველა გარემოებით სადავო მიწის ნაკვეთი ნ----- ა-----ის ოჯახის საკუთრებაა. სადავო რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონს, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონს, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციას და სხვა სამართლებრივ აქტებს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ო----- დ-----ის, თ----- დ-----ის, მ----- დ-----ის და თ--- კ-----ის წარმომადგენელმა ა-----მ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ნ----- --ი ა-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად მოახდინა ფაქტებისა და კანონის ურთიერთშეფარდება. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომელიც საფუძვლიანად არ გამოუკვლევია. სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად დაუსაბუთებელია ან განმარტებულია არასწორად. პროცესი წარმართულია ადმინისტრაციული სამართალწარმოების არსებითი დარღვევით.

აპელანტის განმარტებით, ნ----- ა-----ის მიერ საჩხერის რაიონული სასამართლოსათვის წარდგენილი დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნით, დავის საგანს წარმოადგენს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის №8-----05 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ - ს/კ 3----- და ასევე 2017 წლის 13 ივლისის №8-----03 გადაწყვეტილება უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ (ხარვეზის გასწორება). მოსარჩელე მხარემ მოპასუხეებად მიუთითა - საჯარო რეესტრის სააგენტოს საჩხერის სამსახური, ო----- დ-----, თ--- კ-----, თ----- დ-----. სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩართო მ----- დ----- -ი.

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტით განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე არის გამოცემული. ვინაიდან სადავო აქტით საკუთრების უფლება მიენიჭათ თანამესაკუთრებს - ო----- დ-----, თ--- კ-----, თ----- დ-----, აღნიშნული აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. მოსარჩელე მხარემ მოპასუხეთა წრე მიუთითა იმგვარად, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის განხილვისას, მიუთითა ფიზიკური პირები, არასათანადო მოპასუხეები. მოპასუხე მხარემ მოსამზადებელ სხდომაზე სასამართლოს წინაშე იშუამდგომლა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის საფუძველზე არასათანადო მოპასუხედ ცნობისა, რისი ლოგიკური გაგრძელებაც იქნებოდა შუამდგომლობა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე მესამე პირად ჩართვის თაობაზე. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა აღნიშნული შუამდგომლობა და მიუთითა, რომ ამ შემთხვევაში ვერ მოხდებოდა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის გამოყენება და მხარეს დისპოზიციურობის პრინციპის

საფუძველზე, უფლება აქვს თავად განსაზღვროს მოპასუხეთა წრე. სასამართლომ არ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის საფუძველზე და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი, რომელიც გამოიყენა. სასამართლოს ჯერ კიდევ სარჩელის დასაშვებობის ეტაპზე უნდა ემსჯელა მოპასუხეთა წრის საკითხზე. აღნიშნული გარემოებით დადგა შედეგი, რომელიც არსებითად ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული სამართალწარმოების პრინციპებს - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობაზე მოპასუხეებად მითითებულია მიწის ნაკვეთის სამი თანამესაკუთრე, ხოლო მეოთხე თანამესაკუთრე საქმეში ჩართულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლოს შეეძლო და უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თუ საქმის განმხილველი მოსამართლე დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის მიმართ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე არასათანადო მოპასუხით, ხოლო თუ მოსარჩელე უარს ეტყვის სათანადო მოპასუხით შეცვალზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების პრინციპები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-14, მე-17, 22-ე და 32-ე მუხლები და არსებითად არასწორად წარმართა საქმის განხილვა. ამ პოზიციას ადასტურებს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილიც, სადაც პასუხს აგებს ადმინისტრაციული ორგანო, მათ შორის ხარჯების ნაწილში. სასამართლოს საქმეში მესამე პირებად უნდა ჩაერთო თანამესაკუთრეები - ო---- დ-----ე, თ--- კ-----ე, თ---- დ-----ე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, როგორც პირები, რომლებიც არიან იმ სამართალურთიერთობის მონაწილეები, რომლის თაობაზეც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი, რათა არსებითად სწორად წარმართულიყო ადმინისტრაციული სამართალწარმოება.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ, გადაწყვეტილების 6.4. პუნქტის ბოლო აბზაცში მიუთითა, რომ "საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ო---- დ-----ის მიერ წარდგენილია საარქივო ცნობა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მფლობელობაზე 1994 წლამდე ზოგად ინფორმაციას იძლევა, ხოლო ნ-----ი ა-----ის მიერ წარდგენილი იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც კონკრეტულად შესაბამისი მახასიათებლებით მიუთითებს სადავო მიწის ნაკვეთის თაობაზე". აღნიშნული წინადადება ერთის მხრივ, წარმოადგენს ფაქტობრივ შეცდომას, ვინაიდან ო---- დ-----ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, საჯარო რეესტრმა გამოთხოვილი ინფორმაციის სახით მიიღო საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 2-----ის წერილი საკომლო წიგნებში დაცული ინფორმაციის თაობაზე, რომლის მიხედვითაც, საჩხერის რაიონის სოფელ ი-----ში მცხოვრები ო---- დ-----ის კომლში 1995-2006 წლებში ირიცხებიან კომლის წევრები ო-----, თ--- კ-----ე, თ---- დ-----ე და მ----- დ-----ე და მათ აწერიათ მიწა - 0.75 ჰექტრის ოდენობით, ხოლო მეორე მხრივ, აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლოს გამოყენებული კანონი არასწორად აქვს განმარტებული. კერძოდ, "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის "მ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი შეიძლება იყოს - ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ... , ხოლო ამავე პუნქტის "ნ"

ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტს წარმოადგენს - 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, "საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენულების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოთხოვილი იქნა საარქივო ცნობა, რომლის შინაარსია საკომლო წიგნის ჩანაწერი, ო---- დ-----ის კომლის შემადგენლობაზე დაცული ინფორმაცია 1995-2006 წლების განმავლობაში და რას გულისხმობს სასამართლო, როდესაც მიუთითებს, რომ ო---- დ-----ის მიერ წარდგენილი საარქივო ცნობა 1994 წლამდე მიწის მფლობელობაზე ზოგად ინფორმაციას იძლევა, აპელანტი მხარისათვის გაუგებარია. წარმოდგენილი საარქივო ცნობა, რომელიც მიუთითებს საკომლო წიგნებში დაცულ ინფორმაციაზე, რომელიც იდენტურია 1996 წლის 0-----ის ო---- დ-----ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ინფორმაციის, "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის "მ" და "ნ" ქვეპუნქტებით, წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს. როგორც სიტყვების ფორმულირებიდან ჩანს, სასამართლო, საკომლო წიგნების შესახებ საარქივო ცნობასა და "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის "ნ" ქვეპუნქტში მითითებულ 1994 წლამდე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას ერთმანეთთან აკავშირებს, რაც არსებითად ეწინააღმდეგება როგორც ფაქტობრივ მდგომარეობას, ისე კანონის კონცეფციას.

აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების 6.5. პუნქტი იურიდიულად არ ასაბუთებს მის მიერ გამოკვლეულ გარემოებებს, მიუთითებს მხოლოდ ფაქტობრივ და არა იურიდიულ შეფასებაზე. ფაქტებზე, რომელსაც აპელანტი მხარე არსებითად არასწორად მიიჩნევს. სასამართლოს მიერ ამავე პუნქტის მეექვსე აბზაცში მტკიცებით ფორმაში მითითებული გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ერთმნიშვნელოვნად საჩხერის რაიონის სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზეა განთავსებული, იურიდიულად არ არის დასაბუთებული და დადასტურებული, თუ რატომ არის ეს ფაქტი ერთმნიშვნელოვნად დადგენილი და რატომ შეიძლება დაედოს საფუძვლად აღნიშნული გარემოება განსახილველ საკითხს. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. ხოლო ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლი ადგენს იმ გარემოებებს, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება იყოს აქტი ბათილად ცნობილი. ამ მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის

კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ეს არის ის ძირითადი მუხლები, რომელიც შევილებითი სარჩელის არსებობისას, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას უნდა დაედოს საფუძვლად და მკაფიოდ განიმარტოს, რატომ არის აქტი კანონსაწინააღმდეგო, ან კონკრეტულად რაში გამოიხატა მისი მომზადების ან გამოცემის კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევა. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა ემსჯელა სადავო აქტების კანონიერებაზე და არა 1995 და 1996 წლების აქტების მომზადებისა თუ გამოცემის კანონიერებაზე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა 2013 წლის 06 ივნისის №ბს-668-654(კ-12) განჩინებაში მიუთითებს, რომ შევილებითი სარჩელის შემთხვევაში, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთანავე, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო, სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა. უზენაესი სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ სარჩელის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული, კანონიერი დაინტერესება. კანონმდებლობა სავალდებულოდ მიიჩნევს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დადასტურებას. მოსარჩელემ კანონიერ ინტერესთან ერთად უნდა დაასაბუთოს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მისთვის სასარგებლო შედეგი დადგება - გახდება სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. უზენაესი სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ განხორციელდება აქტის ბათილობა და მოსარჩელე მხარე ვერ დადასტურებს სადავო ქონების მიიმართ უკეთესი სამართლებრივი უფლების არსებობას, მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო უგულებელყოფს არამხოლოდ კანონმდებლობის მოთხოვნას, არამედ უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ ერთგვაროვან პრაქტიკას, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მხოლოდ აქტის ბათილად ცნობა და არა მასთან ერთად ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახლავი აქტის გამოცემის დავალება. იგი არ ითვალისწინებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლებით დადგენილ მოთხოვნებს და ამასთანავე, არ მსჯელობს მოსარჩელე მხარის პირდაპირ და უშუალო ზიანზე, მის კანონიერ ინტერესსა და უკეთეს სამართლებრივ უფლებაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე (მოწინააღმდეგე მხარის) მხარის მიერ მტკიცებულებებზე წარმოდგენილია 1995 წლის 0-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც, ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიამ სოფელ ჩ---ში მცხოვრებ ნ-----ი ა----ს ძე ა-----ეს გადასცა 0,6 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ოთხ ნაკვეთად, მათ შორის არცერთი მიწის ნაკვეთი არ შეიცავს მითითებას ს-----ის თაობაზე, რასაც თავად მხარე აღიარებს, რომ განთავსებული არის და იყო სადავო მიწის ნაკვეთზე. საქმეში წარმოდგენილია ასევე, საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 1-----ის წერილი, საიდანაც ირკვევა, რომ საჩხერის არქივში დაცულია ჩ---ს საკრებულოს სოფელ ჩ---ს 1995-2000 წლების და 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში არსებული ჩანაწერი ნ-----ი კ----ს ძე ა-----ის კომლის თაობაზე, სადაც მითითებულია, რომ 1995-2006 წლებში მიწა აწერიათ 0,45 ჰექტრის ოდენობით. რაც შეეხება სარეგისტრაციო მოწმობას, რომელზეც სასამართლო ამყარებს თავის პოზიციას, არანაირ დათქმას არ შეიცავს სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებისათვის აუცილებელ რეკვიზიტებს.

რაც შეეხება ო----- დ-----ისა და მისი კომლის, ოჯახის წევრების უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული დასტურდება შემდეგით: საქმეში წარმოდგენილია, საჩხერის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 2-----ის გადაწყვეტილება იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ ნამდვილად არსებობდა სოფლის მეურნეობის პროდუქტების კიტრისა და პომიდორის წარმოების კოოპერატივი "ბ-----ი", რომლის წევრებიც იყვნენ: მ----- დ-----ე (ბ-ნი ო----- დ-----ის მამა), ჯ-----ი ე-----ე, ა----- დ-----ი და ო----- დ-----ე და კოოპერატივს ნამდვილად მიეცა ინდივიდუალურ შრომით საქმიანობაზე

ნებართვა. ამ ნებართვის საფუძველზე კოოპერატივი ახორციელებდა საქმიანობას, რა მიზნითაც, მათ მოგვიანებით გადაეცათ მიწის ნაკვეთი ს-----ის ასაშენებლად. მხარეები არ ხდიან სადავოდ მიწის ნაკვეთზე ს-----ის არსებობას.

1996 წლის 0-----ის №1---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიამ ი-----აში მცხოვრებ ო-----ს გადასცა 0,75 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ხუთ ნაკვეთად. სადავო მიწის ნაკვეთი 390 კვ.მ. ოდენობით, მეხუთე ნაკვეთად დატანილია მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე დათქმით - ს-----ი. შესაბამისად, სადავო მიწის იდენტიფიცირების საშუალებას იძლევა მხოლოდ ო-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი. რაც შეეხება საარქივო ცნობას, საკომლო წიგნებში დაცული ინფორმაციის თაობაზე, მითითებულია, რომ 1995-2006 წლებში მ-----ის საკრებულოს სოფელ ი-----აში მცხოვრებ ო-----სა და მის კომლზე დაწერილია მიწა - 0,75 ჰექტრის ოდენობით. შესაბამისად, მიღება-ჩაბარების აქტსა და საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ გაცემულ ცნობაში იდენტური მონაცემებია მითითებული. შესაბამისად, სასამართლოს რომ ემსჯელა ადმინისტრაციული კანონმდებლობით დადგენილ პირდაპირ და უშუალო ზიანსა და უკეთეს უფლებაზე, ცხადი გახდებოდა, რომ ნ----- ა-----ს არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი სადავო აქტების გამო და უკეთესი უფლება, მიწის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტაციის საფუძველზე, აქვს ო-----ს და შესაბამისად მისი ოჯახის წევრებს, როგორც თანამესაკუთრებს. სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღების პროცესში არ გაითვალისწინა მოწმის, ვ-----ი ვ-----ის ჩვენება, რომელიც ხელს აწერს ო-----ის მიღება-ჩაბარების აქტს. მოწმის ჩვენებიდან ირკვევა, რომ მიწის რეფორმის დადგენილებების საფუძველზე, მიწების განაწილების პროცესში, უპირატესობა ჰქონდათ მათ ვინც ფაქტობრივად ფლობდა მიწის ნაკვეთს და პირველ რიგში მათ უნდა გადასცემოდათ მიწის ნაკვეთები. მოწმე ადასტურებს სადავო მიწაზე ს-----ის არსებობას და მიუთითებს, რომ იმ მიწის სანაცვლოდ, რომელიც ო-----ს გადაეცა მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ სოფელ ი-----აში, სანაცვლოდ ჩ---სა და სხვითორის ტერიტორიაზე მოხდა სხვა მიწების გამოყოფა.

მოწმის ჩვენებაში მითითებული ინფორმაცია შეესაბამება საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებას, "საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ", რომლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მიწების ადრინდელ მესაკუთრებს ან მათ მემკვიდრეებს მიწა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში მიეცემათ საერთო საფუძველზე, ამასთან შესაძლებლობის შემთხვევაში მათ პირველ რიგში გამოეყოფათ ყოფილი მიწებიდან ნაკვეთი შესაძლებლობის შემთხვევაში. ამასთანავე, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-5 პუნქტის მიხედვით, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალოს საკარმიდამო ფართობის გადიდება ბარში და ზეგანზე 0,75 ჰექტრამდე. ასევე, მნიშვნელოვანია საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილება, რომლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, დაწესდა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს. ამ დადგენილებით განსაზღვრული მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა, რომლის ზედმიწევნით დაცვითაც არის შედგენილი ო-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი, ასევე მოწმის ჩვენება, რომელიც სასამართლომ არ გაითვალისწინა გადაწყვეტილებაში, ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მიწის რეფორმის პროცესში მიწების განაწილებისას, სადავო მიწის ნაკვეთი განაწილდა მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, სოფელ ი-----აში მცხოვრებ ო-----ზე, რომლის ოჯახი ჯერ კოოპერატივის, შემდეგ კი მისი კომლის სახით ფაქტობრივად ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს, რომელიც ზემოაღნიშნული დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით, გადაეცათ მათ 1996 წლის მიღება-

ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ამასთანავე, მოსარჩელე (მოწინააღმდეგე) მხარე, თავად ადასტურებს დ-----ეების ოჯახის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობას (იხ. პროცესის მხარეთა შეკითხვების ეტაპი). აქედან გამომდინარე, სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების 6.5. პუნქტის ბოლო აბზაცში მითითებული გარემოება, რომ "წარმოდგენილი დოკუმენტებით დადგენილი გარემოებებიდან სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე და რეფორმის ფარგლებში მისი პრივატიზაციაზე უფლებამოსილი ორგანო იყო სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისია", ეწინააღმდეგება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლებით დადგენილ მოთხოვნებს, რადგან სასამართლო იხილავს 1996 წელს გამოცემული მიღება-ჩაბარების აქტის მომზადებისა და გამოცემისა და არა სადავო აქტების კანონიერების საკითხს. სასამართლო ასევე, არასწორად განმარტავს გადაწყვეტილების 6.6. პუნქტის მესამე აბზაცში საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-3 პუნქტს, რომლის მიხედვითაც, მიწის მიმღებ მოქალაქეს მიღება-ჩაბარების აქტი მიეცეს მას შემდეგ, რაც მოქალაქე შესაბამის მმართველობით ადგილობრივ ორგანოებში წარადგენს მომსახურე ორგანიზაციისათვის ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების ღირებულების გადარიცხვის დამადასტურებელ დოკუმენტს. ამ ნორმის მიხედვით, მიღება-ჩაბარების აქტი მხოლოდ მას შემდეგ გადაეცემოდა მხარეს, რაც ის გაწეული მომსახურებისთვის დადგენილ საფასურს გადაიხდიდა და აპელანტი მხარისათვის გაუგებარია სასამართლოს მიერ მითითებულ აბზაცში გაკეთებული განმარტება იმის თაობაზე, რომ მოცემული ნორმის შინაარსიდან ნათლად ჩანს, რომ სოფელ მ-----ის კომისიას არ შეეძლო რეფორმის წესით გაეცა სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთი. არც ლოგიკურ და არც სამართლებრივ კავშირში მითითებული ნორმა და სასამართლოს განმარტება ერთმანეთთან არ არის.

აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად განმარტა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონი, კერძოდ, გადაწყვეტილების 6.6. პუნქტის მე-4 აბზაცში, სასამართლო მიუთითებს, რომ მართალია "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის "ვ.(1)" ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. სასამართლო ამ ნორმას განმარტავს, იმგვარად, რომ მარეგისტრირებული ორგანო სადავო მიწის რეგისტრაციამდე ვალდებული იყო გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ მიღება-ჩაბარების აქტებთან, ვალდებული იყო გამოეკვლია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. იგი ასევე მიუთითებს, 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. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქცია, მარეგისტრირებულ ორგანოსა და მის თანამშრომელს არ აკისრებს პასუხისმგებლობას წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ავალდებულებს მასთან რეგისტრირებულ და დაცულ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან ურთიერთშესაბამისობის საკითხის გამოკვლევას. მაგრამ ეს არ უნდა იქნას გაგებული იმგვარად, რომ თუ პირს წარდგენილი აქვს საკუთრების

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე უფლება რეგისტრირებული, ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და მათ შორის მატერიალური სახით მოიძიოს ხომ არ ჰყავს განსახილველ მიწის ნაკვეთს ისეთი სავარაუდო მესაკუთრე, რომელსაც შესაძლებელია ჰქონდეს მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ეს არსებითად ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციულ კანონმდებლობას. იმ შემთხვევაში თუ არსებობს მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, დაინტერესებული პირი თავად მიმართავს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტის საფუძველზე, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან შეჩერების საფუძველი. ამასთანავე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, ისევე, როგორც "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი ითვალისწინებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა მნიშვნელოვან განმარტებას აკეთებს №ას-189-182-2013 საქმეზე, სადაც მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ გამოიკვლია ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი გარემოებები და რადგან არ იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის, ან უარის თქმის საფუძველი, მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, არ არსებობს ის წინაპირობა, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ბათილად ცნობას შეიძლება დაედოს საფუძველად - განსახილველი აქტი არ ეწინააღმდეგება კანონს და არ არის გამოცემული მისი მომზადებისა და გამოცემის წესის დარღვევით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტი მხარის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს საჩივრის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

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

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France [GC]*, par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (*Gorou v. Greece* (N.3) §§ 38-42).

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. პალატა აღნიშნავს, რომ საჩხერის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის სრულად დასაბუთებული და იგი იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებმა გაიგონ, თუ რატომ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას და რატომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა და მესამე პირის შესაგებელი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებით დადასტურებულ შემდეგ ფაქტებზე:

2017 წლის 0-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ---- გ-----მ (ნ----- ა-----ის კომლის წევრმა) და წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე მოითხოვა დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ. 3----- სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით სააგენტომ გამოითხოვა უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ასევე განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს მიეთითა სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის შესახებ ან/და მხარეთა შორის დავის დადასტურების თაობაზე განცხადების წარმოდგენლობის შემთხვევაში რეესტრი მიმართავდა მედიაციას. აღნიშნულის შესახებ განმცხადებელს განემარტა ასევე 2017 წლის 24 ოქტომბრის N8----- გადაწყვეტილებით. ნოტარიუსის 2017 წლის 1-----ის წერილით მედიაცია შეწყდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

N8----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციო ფართობი მთლიანად ფარავდა ო---- დ-----ის განცხადების საფუძველზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 3-----.

N3----- საკადასტრო კოდით უძრავი ნივთის რეგისტრაცია განხორციელებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისის მიერ ო---- დ-----ის 2017 წლის 31 მაისის სარეგისტრაციო განცხადების საფუძველზე, რომლითაც დაინტერესებული პირი (ო---- დ-----ე) წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის წესით, ითხოვდა 389 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. 2017 წლის 06 ივნისის N8-----03 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ არქივიდან გამოთხოვილ იქნა ო---- დ-----ის კომლის შესახებ ინფორმაცია. მას შემდეგ რაც დადგინდა კომლის შემადგენლობა, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული მასალების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ო---- დ-----ის, თ--- კ-----ის და თ---- დ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. რეგისტრაციის საფუძველი გახდა დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი ნახაზი და საარქივო ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ო-----ის განცხადება ხარვეზის გასწორების თაობაზე და მესაკუთრეთა გრაფაში ო-----სთან, თ--- კ-----ესთან და თ---- დ-----ესთან ერთად მიეთითა მ---- დ-----ე. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საარქივო ცნობა, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც საქმეშია წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული არ არის.

ამდენად, დასტურდება, რომ ორივემ, ო-----მ და ნ----- ა-----ემ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში მიმართეს საჯარო რეესტრს და მოითხოვეს უფლების რეგისტრაცია. საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად ო---- დ-----ის მიერ წარდგენილია საარქივო ცნობა, ხოლო ნ-----ი ა-----ის მიერ წარდგენილი იქნა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც კონკრეტულად შესაბამისი მახასიათებლებით მიუთითებს სადავო მიწის ნაკვეთის

თაობაზე. ნ----- ა-----ს გარდა მირება-ჩაბარების აქტისა გააჩნია ასევე მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაში გაკეთებულ განმარტებებაზე, კერძოდ: „საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.“

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, თუმცა ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემთან იდენტურობა. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმობაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს მოპასუხეების სახელზე ნაკვეთის ახალ კოორდინატთა სისტემაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემთან თუ საღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, ზუსტი გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურცხაობის შესახებ. პალატა თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას (სუს ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება).

საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ 1----2017წ. გაცემული N5----- ცნობით ირკვევა, რომ საჩხერის არქივში დაცული ჩ---ს საკრებულოს სოფელ ჩ---ს 1995-2000 წლებისა და 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში ნ-----ი კ----ს ძე ა-----ის კომლში ირიცხებოდნენ: ნ-----ი კ----ს ძე ა-----ი - ოჯახის უფროსი, დ--- ირას ასული გ----- - მეუღლე, თ- ნ-----ის ასული ა-----ი - შვილი, ი-----ი ნ-----ის ძე ა-----ი - შვილი, გ-----ი ნ-----ის ძე ა-----ი - შვილი.

საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის №1--- მიღება-ჩაბარების სახელწიფო აქტით, რომელიც გაცემულია 1995 წლის 0-----ს საჩხერის რაიონის სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიის, რომლის შემადგენლობაში შედიოდა კომისიის თავმჯდომარე გ-----ი ი-----ი, წევრები სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელი ს-----ი ი-----ი და საჩხერის რაიონის

მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის უფროსი რ-----ი ქ-----ე, წარმომადგენელი გ---- ზ-----
-ე, ირკვევა, რომ საჩხერის რაიონის სოფელ ჩ---ში მცხოვრებ ნ-----ი ა----ს ძე ა-----ეს
სარგებლობაში გამოეყო 0.6 ჰა, 4 ნაკვეთად. მიწის რეფორმამდე არსებული - 1) სახლი, ეზოთი -
0,13 ჰა; 2) ყანა ს-----ში - 0,06 ჰა; 3) ყანა ნახეხილარში - 0,21 ჰა; 4) **ყანა ჰ-----ში - 0,1.**

N1--- მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციისას მოხდა
ზედდება უკვე რეგისტრირებულ მოპასუხეთა მიწის ნაკვეთზე წარმოადგენს მეოთხე ნაკვეთს,
ყანა ჰ-----ში, 996 კვ.მ. შემდეგ საზღვრებში - ჩრდილოეთით - ზ-----ე ჰ-----, სამხრეთით-ჰ-----ე
გ-----, აღმოსავლეთით - არხი, დასავლეთით- გზა (ს.ფ. 121-122, ტ.1).

ჰ-----ის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში, რომელიც ასევე ჩ---ს მიწის
რეფორმის კომისიის მიერაა გაცემული, ე.წ. ჰ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ
მითითებულია გზა, ს-----ი, არხი და გზა. ორივე მხარე ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთი
დასახელებით „ს-----ი“ წარმოადგენს სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთს.

ნ----- ა-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე ასევე წარდგენილია მიწის (უძრავი ქონების)
საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც გაცემულია 2000 წლის 21 აპრილს
განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი 05 აპრილი 2000 წელი, სარეგისტრაციო ზონა საჩხერე
კოდი 3- კვარტლის N-- ქონების ადგილმდებარეობა ჩ--- ნაკვეთის ნომერი 1--, სექტორი ჩ---,
კოდი 02, დატანილია ასევე ნაკვეთის პარამეტრები.

საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის №1---- მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტით,
რომელიც გაცემულია 1996 წლის 0-----ს საჩხერის რაიონის სოფელ მ-----ის მიწის რეფორმის
კომისიის მიერ, რომლის შემადგენლობაში შედიოდა კომისიის თავმჯდომარე ჰ-----ე,
წევრები სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელი ჰ-----ი კ-----ე და საჩხერის რაიონის მიწის
რესურსებისა და მიწის კადასტრის უფროსი რ-----ი ქ-----ე, წარმომადგენელი ა----- კ-----ე,
ირკვევა, რომ საჩხერის რაიონის სოფელ ი-----აში მცხოვრებ ო---- მ-----ის ძე დ-----ეს
სარგებლობაში გამოეყო 0.75 ჰა, 4 ნაკვეთად. მიწის რეფორმამდე არსებული - 1) ეზო- 0,13 ჰა;
სადაც მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით - ა. დ-----ე, სამხრეთით- გზა, აღმოსავლეთით -
მ.ჯ-----ე, დასავლეთით - მ.დ-----ე; **დამატებით გამოყოფილი:** 2) არხისპირი - 0,21 ჰა;
მოსაზღვრეები: ჩრდილოეთით - ჯ.ბ-----ე, სამხრეთით- ლ.ბ-----ე, აღმოსავლეთით - გზა,
დასავლეთით- გზა; 3) **ჰ-----ი - 0,21 ჰა. (სახნავი) მოსაზღვრეები: ჩრდილოეთით - დ-----ე,
სამხრეთით- გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით- გზა;** 4) საცხდელი - 0,16 ჰა.
მოსაზღვრეები: ჩრდილოეთით - ი.ბ-----ე, სამხრეთით-დ-----ე, აღმოსავლეთით - გზა,
დასავლეთით- არხის პირი; 5) ზარიანი - 0,04 ჰა., მოსაზღვრეები: ჩრდილოეთით - ჩ---,
სამხრეთით-ჩ---, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით- გზა (ს.ფ. 76-77, ტ.1).

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148
დადგენილებით განისაზღვრა მოქალაქეებისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი და
დამტკიცდა შესაბამისი დებულება, რომლის პირველი პუნქტით, მიწის ნაკვეთის შერჩევის
უფლება მიეცა მიწის რეფორმის რაიონულ კომისიას - საკუთრებაში, სარგებლობასა და
მფლობელობაში გადასაცემად. იმავე დებულების მე-2 პუნქტის თანახმად, თითოეულ
კონკრეტულ მოსარგებლეზე ადგენდნენ მიწის ნაკვეთის აქტს 5 ცალად, სადაც აღნიშნავდნენ
შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და საერთო ფართობს სავარგულების მიხედვით.
მონაცემებს დაიტანდნენ მიწათსარგებლობის გეგმაზე. აქტს ხელს აწერდა კომისიის ყველა
წევრი, აგრეთვე შესაბამისი სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო
საწარმოს) ხელმძღვანელი. რაიონული კომისია მიწის შერჩევის მასალებს 3 დღის ვადაში
წარუდგენდა რაიონის გამგეობას განსახილველად. დებულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად,
რაიონის გამგეობა 4 დღის ვადაში იხილავდა მიწის ნაკვეთების შერჩევის მასალებს
თითოეული მიწათმოსარგებლის მიხედვით და იღებდა გადაწყვეტილებას

მოქალაქეებისათვის მიწის ფართობის გამოყოფის შესახებ. დებულების მე-4 პუნქტის თანახმად, რაიონის გამგეობა, გადაწყვეტილების მიღებისთანავე, შერჩეული მიწის ფართობის შესახებ მასალებს (შერჩევის აქტებს 3 ეგზემპლარად, მიწათსარგებლობის გეგმებს) უგზავნიდა საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და კადასტრის კომიტეტს შესათანხმებლად. მე-9 პუნქტის საფუძველზე, მიწის ფართობის ადგილზე გამიჯვნას, ახორციელებდა სასოფლო მიწის რეფორმის კომისია და რეგისტრაციაში ატარებდა ამავე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის განყოფილება. მე-10 პუნქტის თანახმად, ნაკვეთების ადგილზე გამიჯვნის შემდეგ თითოეულ პიროვნებაზე დგებოდა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ცალად, რომელსაც ხელს აწერდა სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს) ხელმძღვანელი, აგრეთვე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის განყოფილების უფროსი, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენელი და მიწის მიმღები პირი დადგენილი წესის მიხედვით. მიღება-ჩაბარების აქტის თითო ეგზემპლარი ეძლეოდა მიწის მიმღებ მოქალაქეს, სოფლის გამგეობას (გამგებელს), მიწის გამომყოფი რაიონის გამგეობას, საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელისა და მოპასუხეების კუთვნილი მიღება-ჩაბარების აქტები სხვადასხვა მიწის რეფორმის კომისიების მიერ არის გაცემული, თუმცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი საჩხერის რაიონის **სოფელ ჩ---ს ტერიტორიაზე მდებარეობს.**

მოპასუხე ო-----ის განმარტებით, მას სხვა პირებთან ერთად ჰქონდა კოოპერატივი და სადავო მიწის ნაკვეთზე გააშენა ს-----ი. იგი ადასტურებს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იჯარით ჰქონდა აღებული კოოპერატივს ჩ---ს კოლმეურნეობიდან, რომელიც შემდეგ სახელმწიფო საწარმოდ გადაკეთდა და ამ საწარმოს ხელმძღვანელთან გრძელდებოდა ურთიერთობა. საჩხერის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 2-----ის N--- გადაწყვეტილების მიხედვით აღმასკომმა რეგისტრაციაში გაატარა სოფლის მეურნეობის პროდუქტების კ-----ის წარმოების კოოპერატივი „ბ-----ი“ ჩ---ს კოლმეურნეობასთან საიჯარო ხელშეკრულებაში მყოფი - სოფელ ჩ---ში.

მოწმის სახით დაკითხულმა ჩ---ს სახელმწიფო საწარმოს ხელმძღვანელმა, ს----- ი-----მა, რომელიც ხელს აწერს ნ-----ი ა-----ის მიღება-ჩაბარების აქტს, დაადასტურა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის სოფელ ჩ---ს ტერიტორია და სოფელ მ-----ის ტერიტორია არასოდეს ყოფილა. მას ურთიერთობა ჰქონდა სასათბურე მეურნეობის მფლობელ კოოპერატივთან, რადგან აღნიშნულ კოოპერატივს იჯარით ჰქონდა აღებული სადავო მიწის ნაკვეთი. სადავო მიწის ნაკვეთი რეფორმის წესით უნდა განაწილებულიყო სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 18.01.1992წ N48 დადგენილების მე-11 პუნქტით, მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო (რომელიც აღნიშნულ ფუნქციას ახორციელებდა მიწის რეფორმის კომისიების მეშვეობით), შემდეგ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მისი რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

აპელანტი მხარის იმ პოზიციასთან დაკავშირებით, რომ - 1996 წლის 0-----ის №1---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიამ ი-----აში მცხოვრებ ო-----ს გადასცა 0,75 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ხუთ ნაკვეთად, მათ შორის სადავო მიწის ნაკვეთი 390 კვ.მ. (მეხუთე ნაკვეთად დატანილია მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე) სახელწოდებით - ს-----ი და, რომ მოწმე, ვ-----ი ვ-----ის ჩვენებით (რომელიც ხელს აწერს ო-----ის მიღება-ჩაბარების აქტს) მიწის რეფორმის დადგენილებების საფუძველზე, მიწების

განაწილების პროცესში, უპირატესობა ჰქონდათ მათ ვინც ფაქტობრივად ფლობდა მიწის ნაკვეთს და პირველ რიგში მათ უნდა გადასცემოდათ მიწის ნაკვეთები, ხოლო იმ მიწის სანაცვლოდ, რომელიც ო-----ს გადაეცა მ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ სოფელ ი-----ში, სანაცვლოდ ჩ---სა და სხვიტორის ტერიტორიაზე მოხდა სხვა მიწების გამოყოფა, - სააპელაციო სასამართლო განმარტავს შემდეგს: ო-----ის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია 1996 წლის 0-----ს, რა დროსაც ვერ იქნებოდა გამოყენებული 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილების მე-3 პუნქტი (რაზეც აპელანტი მხარე მიუთითებდა) რამდენადაც მინისტრთა კაბინეტის 16.01.1993 წლის N39 დადგენილების მე-3 პუნქტით ცვლილება შევიდა 18.01.1992წ N48 დადგენილების მე-3 პუნქტში და სიტყვები „ამასთან შესაძლებლობის შემთხვევაში მათ პირველ რიგში გამოეყოფათ ყოფილი მიწებიდან ნაკვეთი ნორმის ფარგლებში“ ამოღებული იქნა. გარდა ამისა, 18.01.1992წ N48 დადგენილების მე-3 პუნქტის პირვანდელი რედაქციით („ამასთან შესაძლებლობის შემთხვევაში მათ პირველ რიგში გამოეყოფათ ყოფილი მიწებიდან ნაკვეთი ნორმის ფარგლებში“) დადგენილი წესით მიწის ნაკვეთების გამოყოფის (გაცემის) უფლება მხოლოდ სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივ ორგანოს გააჩნდა (N48 დადგენილების მე-11 პუნქტი), რაც, რა თქმა უნდა, გულისხმობს იმ სოფლის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს და მასთან შექმნილ მიწის რეფორმის კომისიას, სადაც რეფორმის წესით გადასაცემი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ უფლებამოსილ ორგანოს, საჩხერის რაიონის სოფელ ჩ---ს მიწის რეფორმის კომისიას, 1995 წლის 0-----ს (1996 წლის 0-----ამდე) №1--- მიღება-ჩაბარების სახელწიფო აქტით, ნ----- ა-----ის ოჯახისათვის უკვე გადაცემული ჰქონდა მიწის ნაკვეთი და აღნიშნული აქტის გაუქმების გარეშე, იგივე მიწის ნაკვეთის სხვა პირისათვის გადაცემა დაუშვებელი იყო (რადგან №1--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიწა უკვე კერძო პირის საკუთრების უფლების ობიექტი გახდა და მას მიწის რეფორმის კომისია ვეღარ განკარგავდა).

სააპელაციო სასამართლო აპელანტის ყურადღებას მიაქცევს რამდენიმე საკანონმდებლო დანაწესს, რომელიც მიწის რეფორმის პროცესში სოფლებს შორის საზღვრების დაცვის წესებს არეგულირებდა და შესაბამისად, მიჯნავდა სოფლებში შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიების სამოქმედო ტერიტორიებსაც. მართალია, მიწის რეფორმის მიმდინარეობის პირველ ეტაპზე, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 10.03.1992 წლის N290 დადგენილების მე-4 პუნქტით, შესაძლებლად ჩაითვალა მეურნეობაში დასაქმებულ პირთა მოთხოვნის შემთხვევაში, 1950 წლიდან დაწყებული სხვადასხვა დროს გამსხვილებულ კოლმეურნეობებსა და სახელმწიფო მეურნეობებში მოქცეული სოფლების ადრინდელ საზღვრებში აღდგენა და მათ ბაზაზე ბუნებრივ-საწარმოო და ეკონომიკური პირობების გათვალისწინებით სხვადასხვა ტიპის მეურნეობების ფორმირება, თუმცა მინისტრთა კაბინეტის 24.02.1993წ N148 დადგენილების მე-2 პუნქტით, დაუშვებლად იქნა მიჩნეული მოსახლეობისათვის საკარმიდამო ნაკვეთების შესავსებად, აგრეთვე ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოსაყოფად ფართობების შერჩევის მოტივით სოფლებსა და სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა შორის არსებული საზღვრების გადასინჯვის მოთხოვნა, ამასთან დაკავშირებით ძალადაკარგულად ჩაითვალა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 10.03.1992 წლის N290 დადგენილების მე-4 პუნქტი.

სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს დასაბუთებას, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურს სადავო მიწის ნაკვეთის ო-----, თ-----, მ----- დ-----ეების და თ--- კ-----ის სახელზე რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ მიღება-ჩაბარების აქტებთან, 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 მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

როგორც ზევით აღინიშნა, დ---- გ----- (ნ----- ა-----ის კომლის წევრი) 2017 წლის 0-----ის **სარეგისტრაციო** განცხადებით და ო---- დ-----ეც 2017 წლის 31 მაისის სარეგისტრაციო განცხადებით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდნენ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03/06/2016წ. საქართველოს კანონი 1.1 მუხლით, 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. 1.2 მუხლით, 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. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლით, 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 სა-კ-ა-და-ს-ტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შე-საბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, ტერმინი „სახელმწიფო პროექტი“ გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ **სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსაზღვრულ საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას**, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. იმავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით „საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირად“ მიიჩნევა პირი, რომელსაც **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა**.

კანონის 3.1 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტი განმარტავს „**საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის**“ ცნებას და ასეთად განიხილავს – **ადმინისტრაციული ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტს ან სხვა დოკუმენტს)**, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო 3.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტი „მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას განმარტავს და ასეთად განიხილავს – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო წიგნიდან ამონაწერს, მებალის წიგნაკს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებულ მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს ან სხვა დოკუმენტს.

კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. კანონის მე-16 მუხლი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებებს, მათ შორის, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა (16.1 მუხ. „ა“ ქვეპ).

კანონის 5.3 მუხლით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის პირობები განისაზღვრება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული წესით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08. 2016წ N153 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ 4.1 მუხლით, 1. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის

მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან). 5.2 მუხლით, 2. სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებასა და ცვლილების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე და ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში უზრუნველყოფს ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას. 5. 3. მუხლით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სააგენტო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით განახორციელოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების ცვლილება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდება რეგისტრირებული მონაცემების შეუსაბამობა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ ადგილმდებარეობასთან. ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა სავალდებულოა. 11.1 მუხლით, 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). 11.9-11.10 მუხლებით, იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და დაინტერესებული პირის სახელისა და გვარის იდენტური მონაცემებით სააგენტოში დაცულია ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას და დაინტერესებულ პირს სთავაზობს, დააზუსტოს მოთხოვნა სააღრიცხვო ბარათის კუთვნილებასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი დააზუსტებს მოთხოვნას და დაადასტურებს, რომ სააღრიცხვო ბარათში ასახული და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები იდენტურია, რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქციით. თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ ინფორმაცია არ შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დასტურდება მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობით.

ამდენად, ზემოთ მოყვანილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით, სააპელაციო პალატა ეთანხმება რაიონული სასამართლოს დასაბუთებას, რომ ო----- დ-----ის სარეგისტრაციო განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაცული არ ყოფილა ზემოთ მოხსენიებული საკანონმდებლო მოთხოვნები, ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 და 96-98-ე მუხლების დანაწესი, რის შედეგადაც მიღებულ იქნა უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. შესაბამისად, სახეზეა უძრავი ქონების (ს/კ 3-----) რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 28 ივნისის N8-----05 გადაწყვეტილების და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 13 ივლისის N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით განსაზღვრული საფუძველი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტებს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, არ დაუბრუნდებათ სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ო---- დ-----ის, თ---- დ-----ის, მ----- დ-----ის და თ--- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე