



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

05 თებერვალი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ზ---- ჩ----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

მესამე პირები - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, გ---ა ჟ-----ი (ასკ-ის 16. 2 მუხ) ლ---- ხ-----ი (ლ-----ე) (ასკ-ის 16.1 მუხ)

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ზ---- ჩ----ის სარჩელის დაკმაყოფილება; ამავე სასამართლოს 03.05.18 წ. (საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის შესახებ) და 23.05.18 წ. (საქმეში მესამე პირად გ---ა ჟ-----ის ჩაბმის შესახებ) საოქმო განჩინებების გაუქმება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 30 ოქტომბერს ზ---- ჩ----ის წარმომადგენელმა ა---ი თ----ემ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიმართ (დაზუსტებულ სარჩელში მესამე პირად მითითებულია ლ-----ე). მოსარჩელემ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 09 დეკემბრის N8-----06 და 2017 წლის 11 დეკემბრის N8-----07, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის N4-----, 2017 წლის 26 ოქტომბრის N4----- და 2017 წლის 12 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა 215 კვ. მიწის ნაკვეთი; მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულება მიიღოს გადაწყვეტილება მოსარჩელე ზ---- ჩ----ის საკუთრებად საერთო ჯამში 1 744.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (იხ. სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი და შუამდგომლობა ს.ფ. 1-8; 60-66;138-140).

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ ზ----- ჩ-----ის 02.10.2017 წ. განცხადება უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით 12.10.2017 წ. გადაწყვეტილებით მიიჩნია ადმინისტრაციულ საჩივრად საჯარო რეესტრის 24.08.2017 წ. N8-----03 გადაწყვეტილებაზე, ხოლო ზ----- ჩ-----ის 16.10.2017 წ. განცხადება-განმარტება კი, მიიჩნია ადმინისტრაციულ საჩივარზე უარად და 26.10.2017წ. გადაწყვეტილებით განუხილველად დატოვა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ეს აქტები, როგორც თავისი შინაარსით, ისე სამართლებრივი დასაბუთებით არ პასუხობს მის მიერ 02.10.2017 წ. განცხადებაში დაყენებულ მოთხოვნებს. ამდენად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე ითვლება, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უარი თქვა შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე, რაც ექვემდებარება სასამართლო წესით გასაჩივრებას.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 03 მაისის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ხოლო იმავე სასამართლოს 2018 წლის 23 მაისის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება გ--ა ჟ-----ი.

მოპასუხეებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, მესამე პირების - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და გ--ა ჟ-----ის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილებით ზ----- ჩ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2012 წლის 14 ივნისს ზ----- ჩ-----ემ საკუთრებაში დაირეგისტრირა უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 2-----, სადაც ცხოვრობს ოჯახთან ერთად.

ზ----- ჩ-----ემ ქონება შეიძინა ლ-----ისგან, რომელსაც მოსარჩელე მხარის განმარტებით საერთო ჯამში ერიცხებოდა 1 744.00 კვ.მ მიწის ფართი, საიდანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო 1 538 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო დაახლოებით 200 კვ.მ მიწის ფართობი საკარმიდამო ნაკვეთთან ერთად არის შეღობილი და გაშენებული მრავალწლიანი ნარგავებით.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით გარდა აღნიშნული ფართობისა ლ-----ე დამატებით ფლობდა და სარგებლობდა დაახლოებით 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები, ასევე გამოყენებულია საბოსტნე დანიშნულებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ

არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში 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. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

მოცემულ შემთხვევაში ზ----- ჩ-----მ შეიძინა მიწის ნაკვეთი, რომელიც თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო ლ-----ზე. ლ-----ეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული ჰქონდა დაუზუსტებელი სახით. დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი იყო 1 744 კვ.მ. დაზუსტებულის - 1 538 კვ.მ. მხარის განმარტებით, როგორც ლ-----ე, ასევე შემდგომი მფლობელები და თავადაც ფლობდა დაუზუსტებელ ფართობს მთლიანობაში, რაც წარმოადგენს ერთ შემოღობვას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარემ სადავო მიწის ნაკვეთზე ცალკე წარმოების წესით უნდა მიმართოს შესაბამის ორგანოებს და მოითხოვოს მისი საკუთრებაში გადაცემა შესაბამისი წარმოების გზით. ამასთანავე არის მეორე მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მოსარჩელე მხარის განმარტებით ასევე ფლობდა ლ-----ე და შემდგომი მესაკუთრეები, თუმცა ეს უკანასკნელი მიწის ნაკვეთი არ იყო არასოდეს რეგისტრირებული და მასზე არ არსებობს მფლობელობის დოკუმენტი. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელე მხარემ დამოუკიდებლად უნდა მიმართოს შესაბამის ორგანოებს. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მეორე მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებს მესამე პირი, რომელიც ასევე ჩართული უნდა იყოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში. დღეის მდგომარეობით მეორე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად, რისი მართლზომიერების თაობაზე მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ ორგანოში და სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას რეგისტრაციის საფუძვლის მართლზომიერების მსჯელობაზე. ამასთანავე კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საქმის შეჩერების საფუძვლად ადმინისტრაციულ ორგანოში საქმის წარმოებას.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას ისეთი სახის დარღვევა, რაც გამოიწვევდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღებას არ დაფიქსირებულა. თავიდან მოსარჩელემ მიმართა 570 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე და მხოლოდ შემდეგ მოახდინა მოთხოვნის დაზუსტება, თუმცა შესაბამისი დოკუმენტაცია წარდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნული მიწის

ნაკვეთების საკითხი უნდა გადაწყდეს დამოუკიდებელ რეჟიმში აბსოლუტურად დამოუკიდებელი დოკუმენტაციის (აზომვითი ნახაზი, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლები და ა.შ.) საფუძველზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ----- ჩ-----ის წარმომადგენელმა ა----ი თ-----ემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელანტმა ასევე მოითხოვა საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის შესახებ 03.05.2018 წ. და საქმეში მესამე პირად გ---ა ჟ-----ის ჩაბმის შესახებ 23.05.2018 წ. საოქმო განჩინებების გაუქმება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას არ გამოიკვლია საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება და ფაქტობრივი გარემოება. არ გამოიყენა კანონები, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რაც კონკრეტულად გამოიხატება შემდეგში:

როგორც საქმეში წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით ირკვევა, ქ. ოზურგეთში, დ----- ში მცხოვრებ ლ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება (მოსარჩელე ზ. ჩ-----ის წინამორბედი მესაკუთრე) საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლითა და დამხმარე შენობა-ნაგებობებით, საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999 წლის №327 ბრძანებულების „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ ე.წ „იუსაიდის“ პროგრამის ფარგლებში, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონების მოთხოვნათა საფუძველზე დაექვემდებარა რა მიწის სარეგისტრაციო სამსახურში უფლების პირველადი რეგისტრაციის მიზნით სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას, 2000 წლის 11 აპრილს, დადგენილი წესის თანახმად განხორციელდა კიდევაც ლ.კ-----ის საკუთრებაში საკარმიდამო ნაკვეთის სახით 1 744.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და ამასთან დაკავშირებით მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში გაკეთდა კიდევაც შესაბამისი ჩანაწერი, რომ ქ.ოზურგეთი, დ----- ში მდებარე 1 744.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ლ-----ის ოჯახი და იმავდროულად ამავე სამსახურის მიერ მომზადდა საკადასტრო რუკა, ს/კ 2-----, 1 744.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მისი ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და პარამეტრების განსაზღვრით. გამომდინარე აქედან ფაქტია, რომ აღნიშნული საკუთრების უფლების პირველადი სავალდებულო რეგისტრაცია განხორციელებულია იმ დროისათვის მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულების მოთხოვნათა შესაბამისად. ამდენად, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციებით, ლ.კ-----ის საკუთრება, მიუხედავად იმისა, იმ დროისათვის უნდოდა თუ არა მას პირადად, საკუთარი ინიციატივით, უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელება საჯარო რეესტრში, იგი მაინც დაექვემდებარა უფლების პირველად სავალდებულო რეგისტრაციას, რაც დადგენილი წესის თანახმად განხორციელდა კიდევაც.

აპელანტის განმარტებით, ახალი საკანონმდებლო ინიციატივით არ დადგენილა, რომ მანამდე რეგისტრირებულ უფლებას ეკარგებოდა იურიდიული ძალა და საჭიროებდა ხელახლა რეგისტრაციას, გარდა იმ საგამონაკლისო შემთხვევისა, რომლის მიხედვითაც ე.წ. ელ.კერსიების, ანუ ერთიან გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში უფლებათა რეგისტრაციის ამოქმედებიდან (ამოქმედდა 2008 წლის გაზაფხულიდან), მანამდე რეგისტრირებული

უფლებები მიჩნეული იქნა დაუზუსტებელ მონაცემებად და საჭიროებდა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაციას, რაც უფლების ახალ რეგისტრაციას კი არ წარმოადგენს, არამედ იგი ხორციელდება უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის გზით. ასევე, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაცია დროში შეზღუდული არაა და იგი, რაიმე კუთხით კი არ ზღუდავს უკვე რეგისტრირებულ უფლებას, არამედ აზუსტებს საკადასტრო მონაცემებს, როგორც ეს მოცემულია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლითაც კანონმდებელმა ხაზი გაუსვა ამ კანონის მიზანს - ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. ამდენად ამ საკანონმდებლო რეგულაციით კანონმდებელი ახდენს საჯარო რეესტრში დაშვებული უზუსტობების გასწორებას, მათ შორის საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფას.

აპელანტის განმარტებით, ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში წინამორბედ მესაკუთრე ლ. კ-----ეს, უფლების პირველადი რეგისტრაციის შემდგომ საკუთრებაში რეგისტრირებული 1 744.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან რაიმე ოდენობის ფართი არ გაუსხვისებია და სხვის საკუთრებაში არ გადასულა. ასეთ შემთხვევას რომ ჰქონოდა ადგილი, ამისათვის მას უნდა განეხორციელებინა „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლით დადგენილი ქმედებანი, კერძოდ ამ ნორმის რეგულაციით - „სარეგისტრაციო ბარათში აღნიშნული მიწის და სხვა უძრავი ქონების არც ერთი ნაწილი არ შეიძლება გადავიდეს სხვის საკუთრებაში, თუ მესაკუთრემ წინასწარ არ დაყო ეს ქონება ამ კანონის თანახმად, თუ არ არის გახსნილი ახალი სააღრიცხვო ბარათები ამ ქონების თითოეული ნაწილისათვის და არ არსებობს საკუთრების უფლების გადასვლის დამადასტურებელი საბუთი,“ რაც მესაკუთრეს, როგორც ეს საქმეში არსებული სარეგისტრაციო მასალებით ირკვევა, არ განუხორციელებია. ანუ, საქმეში არ არსებობს მარეგისტრირებული ორგანოს რაიმე სახის კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, რომ საკუთრებაში რეგისტრირებული 1744.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან, რაიმე ოდენობის ფართი, უფლების პირველადი რეგისტრაციის შემდგომ გასულია 2----- სარეგისტრაციო მონაცემიდან.

გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხე მარეგისტრირებული ორგანოს აპელირება მასზე, რომ წინამორბედ მესაკუთრე ლ. კ-----ეს, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ჰქონდა 1538.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, ვინაიდან №1----- მიღება-ჩაბარების აქტი უკვე წარმოადგენდა უფლების პირველადი რეგისტრაციისას 1744.00 კვ.მ-ზე უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რა პერიოდისთვისაც, ხსენებული საკანონმდებლო რეგულაციებით დასაშვები იყო ფაქტობრივი მფლობელობიდან გამომდინარე უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებულზე 15%-ით მეტით უფლების რეგისტრაცია.

აპელანტის განმარტებით, მიწის რეფორმის დროისათვის მოქმედი რეგულაციებით მიღება-ჩაბარების აქტი ადგილობრივი სარეფორმო კომისიების მიერ გაიცემოდა იმ შემთხვევაში თუ ადგილი ჰქონდა საკარმიდამო ნაკვეთის ზევით, ნორმის ფარგლებში, დამატებით, სარეფორმო ფონდიდან მიწის ნაკვეთის გადაცემას. ხოლო თავად საკარმიდამო ნაკვეთი კი, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92 წლის №48 დადგენილებით, ისედაც გამოცხადდა მფლობელ პირთა კერძო საკუთრებად, ისევე როგორც შემდგომში, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ამოქმედებულმა სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის დანაწესმა საკარმიდამო ნაკვეთები გამოაცხადა ფიზიკურ პირთა საკუთრებად.

აპელანტის განმარტებით, 2008 წლის 31 მარტს განხორციელებული უფლების რეგისტრაციისას

ლ. კ-----ეს თავისი ნებით კი არ დაუზუსტებია და შეუმცირებია რეგისტრირებული ფართი 1538 კვ.მ-მდე, როგორც ეს მოპასუხე საჯარო რეესტრს უნდა წარმოაჩინოს, არამედ მისთვის ცნობილი არ იყო რა, იმ გარემოების თაობაზე, რომ 1----.00 წლიდან უკვე რეგისტრირებული ჰქონდა უფლების პირველადი სავალდებულო რეგისტრაციის გზით 1 744.00 კვ.მ მიწის ფართი, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაარეგისტრირა 1 538.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და გამოვიდა ისე, რომ თითქოსდა მხოლოდ ამ დროისთვის განხორციელდა მისი საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრმა კი, უფლების პირველადი რეგისტრაციის თაობაზე არაფერი აცნობა. ამდენად, 1----.00 წელს უფლების პირველადი რეგისტრაციით რეგისტრირებულ მონაცემებში (სარეგ. ნომრით: 2-----), დადგენილი წესის თანახმად 31.03.2008 წელს ცვლილება კი არ განხორციელებულა, არამედ ფაქტიურად განხორციელდა უფლების პირველადი რეგისტრაცია ისე, რომ არსებული სარეგისტრაციო მონაცემები არ გაუქმებულა. რაზედაც ცალსახად მეტყველებს 31.03.2008 წლის რეგისტრაციის საფუძველი, რომლის ჩამონათვალში უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია - მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №1-----, 1983 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, აზომვითი ნახაზი და ტექ.ინვენტარიზაციის არქივის მასალები. ანუ, არსად არ არის მითითებული 1----.2000 წელს განხორციელებულ საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციაზე, სარეგ. ნომრით: 2-----, თითქოსდა იგი ბუნებაში არც კი არსებულა.

აპელანტის განმარტებით, იმდროინდელი მესაკუთრის მხრიდან იმ ნების გამოვლენასაც, რომ ჰქონებოდა ადგილი, რომ სურდა რეგისტრირებული ფართის 200.00 კვ.მ-ით შემცირება, მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე უნდა განხორციელებულიყო სულ სხვა სარეგისტრაციო წარმოება და არა, რეგისტრირებული ფართის 1%-ზე მეტად შემცირება რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის გზით. რამეთუ ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრეს უარი უნდა ეთქვა ნამეტ 206.00 კვ.მ მიწის ფართზე (1744-1538), გაემიჯნა იგი ცალკე საკადასტრო ერთეულად და დადგენილი წესის თანახმად მიეტოვებინა მასზე საკუთრების უფლება. რასაც ადგილი არ ჰქონია.

აპელანტის განმარტებით, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შემდეგ, 20.03.2006 წლიდან ამოქმედდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც 13.01.2009 წლიდან ჩაანაცვლა დღეს მოქმედმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონმა, ამ საკანონმდებლო აქტითაც შენარჩუნებულია უფლების პირველადი რეგისტრაციისას რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება და თუ მესაკუთრე უარს განაცხადებს საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ან მის რომელიმე შემადგენელ ნაწილზე (ფართზე), ასეთ შემთხვევაში დაცული უნდა იქნას „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-16 მუხლით (ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-14 მუხლი) და ასევე სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლით გათვალისწინებული რეგულაციები – უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ანუ, უძრავ ნივთზე, სარეგისტრაციო ნომრით: 2-----, რეგისტრირებული მონაცემებიდან, ამ უძრავი ქონების არც ერთ მესაკუთრეს მოსარჩელის ჩათვლით, მ----- ან ნაწილობრივ საკუთრების უფლება არ მიუტოვებია და მასზედ მარეგისტრირებელ ორგანოს გადაწყვეტილება არ მიუღია. ამასთან დაკავშირებით საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ მოპასუხე მარეგისტრირებელი ორგანოს სასამართლოში გაჟღერებული შესაგებელი პოზიცია არსებით წინააღმდეგობაში მოდის ამავე მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 08.11.2017 წელსა და 09.12.2017 წელს მიღებულ გადაწყვეტილებებში მოცემულ შინაარსთან და მოტივაციასთან, სადაც მარეგისტრირებელი ორგანო დასაშვებად მიიჩნევს რეგისტრირებული ფართის 1 538.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გაზრდას 1 744.00 კვ.მ-დე არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის (ცნობა-დახასიათება) საფუძველზე, ოღონდ თავდაპირველი მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში. ხოლო სასამართლო დავისას კი, ამას შესაძლებლად უკვე აღარ მიიჩნევს იმის გამო, რომ თავად თავდაპირველ მესაკუთრეს თურმე თავისი ნებით დაუზუსტებია და

შეუმცირებია მიწის ფართი 1538.00 კვ.მ-დე. საჯარო რეესტრის ეს პოზიცია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველსა და დასაბუთებას მოკლებულია, ვინაიდან იმ დროისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-13 მუხლის მე-4 პუნქტის (დღეს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტი) დანაწესის თანახმად - „თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ.-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ.-ზე ზევით - არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.“ გამომდინარე აქედან, მარეგისტრირებელი ორგანო, იმის გათვალისწინებით, რომ იმდროინდელი მესაკუთრის მიერ, 25.03.08 წელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ფართი (1538.00 კვ.მ) ნაკლები იყო უკვე რეგისტრირებულ ფართზე (1744.00 კვ.მ), ზემოხსენებული ნორმატიული დანაწესებიდან გამომდინარე ვალდებული იყო ეცნობებინა ამის თაობაზე დაინტერესებული მხარისათვის და დადგენილი წესის თანახმად მოეთხოვა შესამცირებელ ფართზე საკუთრების უფლების მიტოვების განხორციელება და არა, უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის გზით ფართის შემცირება, რაც საჯარო რეესტრმა „როგორც წესი“ არ განახორციელა მხოლოდ იმ მიზნით, რომ უფლების პირველადი რეგისტრაციის თაობაზე ცნობილი გახდებოდა რა დაინტერესებული მხარისათვის, ბუნებრივია იგი ამავე ოდენობით (1744.00 კვ.მ) მოითხოვდა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების სახით უფლების რეგისტრაციას, ანუ რეგისტრირებული უფლების ე.წ ელ.ვერსიის სახით დაზუსტებას, და არა მის მთელი 206.00 კვ.მ-ით შემცირებას.

ამდენად, საჯარო რეესტრი არ იყო უფლებამოსილი უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში შეეტანა ცვლილება და რეგისტრირებული ფართი შემცირებინა (დაეზუსტებინა) მთელი 206.00 კვ.მ-ის ოდენობით, ვიდრემ თავად მესაკუთრე, იმ დროისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-16 მუხლის შესაბამისად (ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლი) არ განაცხადებდა საკუთრებად რეგისტრირებული 1744.00 კვ.მ-დან 206.00 კვ.მ-ი მიწის ნაკვეთის ფართზე უარს და არ მიატოვებდა მასზედ საკუთრებას, რა შემთხვევაშიც 1 744.00 კვ.მ საერთო ფართის მქონე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან უნდა გამოყოფილიყო და გამიჯნულიყო ცალკე საკადასტრო ერთეულად 206.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად და ამ ოდენობის ფართზე საკუთრების მიტოვებაზე საჯარო რეესტრს უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია და არ აქვს. შესაბამისად, იურიდიული და სამართლებრივი ბმა, 1744.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მონაცემებთან მოქმედებს და დღემდე ძალაშია, რასაც იზიარებს კიდევაც მოპასუხე საჯარო რეესტრი თავის 08.11.2017 წლისა და 09.12.2017 წლის გადაწყვეტილებებში. გამომდინარე აქედან, საკადასტრო ფენა 1 744.00 კვ.მ-ზე უკვე ადევს სადავო მიწის ფართს და მის მ----- თუ ნაწილობრივ გაუქმებამდე სხვისი უფლების აღრიცხვა მასზედ, როგორც ეს მოცემულ შემთხვევაში სახელმწიფოს სახელზე განხორციელდა 215.00 კვ.მ-ის ოდენობით (საკ. კოდი: 2-----), ზედდების გამო, დაუშვებელია.

აპელანტის განმარტებით, უფლების პირველადი რეგისტრაციის თაობაზედ მხოლოდ მას შემდეგ გახდა ცნობილი აპელანტი მხარისათვის, როდესაც 24.08.2017 წლის გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ უარი უთხრა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე და მისი კანონიერების გადასამოწმებლად გამოითხოვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, ს/კ. 2-----, მთლიანი სარეგისტრაციო მასალები უფლების პირველადი

რეგისტრაციიდან დღემდე არსებული. რა დროსაც, როგორც ეტყობა იძულებული გახდა მარეგისტრირებული ორგანო სააშკარაოზე გამოეტანა და გაეცა 1----2000 წლით დათარიღებული მიწის სააღრიცხვო ბარათი 1 744.00 კვ.მ. მიწის ფართზე თანდართული საკადასტრო რუკით, სარეგისტრაციო ნომრით: 2-----. მანამდე კი, ამ ოდენობით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე, ანუ 1538.00 კვ.მ მიწის ფართზე ზევით უფლების რეგისტრაციაზე განმცხადებლისგან დაჟინებით ითხოვდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს და მისი წარუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ფართის საკუთრებაში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მასალებს აგზავნიდა აღიარების კომისიაში, რათა ამ უკანასკნელს იგი განეხილა, როგორც თვითნებურად დაკავებული ფართი.

ამდენად, ცნობილი გახდა რა აპელანტი მხარისათვის უფლების პირველადი რეგისტრაციის თაობაზე არსებული მონაცემები (მიწის სააღრიცხვო ბარათი, საკადასტრო რუკა) ამაზე დაყრდნობითა და აპელირებით, 02.10.2017 წელს ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით უკვე 1 744.00 კვ.მ. ფართზე, რომელიც თავისი ადგილმდებარეობით, კონფიგურაციითა და პარამეტრებით შესაბამისობაშია უფლების პირველადი რეგისტრაციისას მიწის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შედგენილ საკადასტრო რუკაზე დატანილ მონაცემებთან, სარეგისტრაციო ნომრით: 2-----, მიმართეს საჯარო რეესტრს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების სახით მიწის ფართის გაზრდა 1 744.00 კვ.მ-მდე. საფუძველად კი მიუთითა 1----2000 წლის მიწის სააღრიცხვო ბარათი თანდართული საკადასტრო რუკით, სარეგისტრაციო ნომრით: 2-----, მაგრამ მოპასუხე მარეგისტრირებელმა ორგანომ, მოსარჩელე მხარის სარეგისტრაციო განაცხადი, მიიჩნია მანამდე მოსარჩელის სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით 24.08.17 წელს საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე (რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ) ადმინისტრაციულ საჩივრად და 12.10.2017 წლის გადაწყვეტილებით მიიღო იგი წარმოებაში განსახილველად, რაზედაც 16.10.2017 წელს მხარემ გამოთქვა წერილობითი შესაგებლით პროტესტი, რომ არ ასაჩივრებდა 24.08.2017 წლის გადაწყვეტილებას, არამედ 02.10.2017 წელს წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე ითხოვდა ახალი სარეგისტრაციო წარმოების დაწყებას და უფლების პირველადი რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული უფლების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის ფართის გაზრდას დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების სახით 1 744.00 კვ.მ-მდე.

მარეგისტრირებელმა ორგანომ 26.10.2017 წლის გადაწყვეტილებით ზ---- ჩ----ის 02.10.2017 წლის განცხადება განუხილველი დატოვა. რაც გახდა საფუძველი იმისა, რომ საჯარო რეესტრის 12.10.2017 წლისა და 26.10.2017 წლის გადაწყვეტილებები დადგენილი წესით გაესაჩივრებინა სასამართლოში. რამეთუ ეგონა, რომ ამით დასრულდა მისი 02.10.2017 წლის სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება. მაგრამ, როგორც შემდგომში აღმოჩნდა, მარეგისტრირებელ ორგანოს, 02.10.2017 წლის განაცხადთან დაკავშირებით თავად დაუწყია სარეგისტრაციო წარმოება 03.11.2017 წელს, ხოლო 08.11.2017 წელს კი მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ იმ მოტივით, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი გაზრდილი ფართი (1 744.00 კვ.მ), დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების სახით რეგისტრირებულ 1 538.00 კვ.მ-ს აღემატებოდა 1%-ით, საჭირო იყო ამ დამატებით მოთხოვნილ ფართზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის წარდგენა. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარეს შეეძლო დამატებით მოთხოვნილი ფართის საკუთრებაში მისაღებად ცალკე განცხადებით მიემართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის. ამასთან, იმავე გადაწყვეტილებით განემარტა განმცხადებელს ასევე, რომ თუ დამატებით სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ ფართზე სურდა რეგისტრაციის განხორციელება ცნობა-დახასიათების საფუძველზე, ასეთ შემთხვევაში დაინტერესებულ პირად უნდა გამოცხადებულიყო თავდაპირველი მესაკუთრე, რომელსაც უნდა განეხორციელებინა რეგისტრაცია გაზრდილ ფართზე და შემდეგ მოეხდინა ნასყიდობის ხელშეკრულების

საფუძველზე მისი გასხვისება მოსარჩელეზე. რასთან დაკავშირებითაც, ხარვეზის შევსების მიზნით, 07.12.2017 წლის წერილობითი განცხადებით მოსარჩელე მხარემ განუმარტა მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომ 1744.00 კვ.მ-მდე მიწის ნაკვეთის გაზრდის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების პირველადი რეგისტრაციის მონაცემები სააღრიცხვო ბარათისა და საკადასტრო რუკის სახით, სარეგისტრაციო ნომრით: 2------. ხოლო, რაც შეეხება თავდაპირველი მესაკუთრის გამოცხადებას საჯარო რეესტრში დამატებითი ფართის რეგისტრაციისათვის ცნობა-დახასიათების საფუძველზე, ამასთან დაკავშირებით განუმარტა, რომ განმცხადებელი, ზ. ჩ----ე წარმოადგენდა ხსენებული უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრის უფლებამონაცვლესა და სამართალმემკვიდრეს, რამეთუ იგი წარმოადგენს დღეის მდგომარეობით ამ უძრავი ქონებისა და მასთან დაკავშირებული უფლებების მესაკუთრეს, ს/კ. 2----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 2-----).

მიუხედავად ამისა, მოპასუხე მარეგისტრირებელმა ორგანომ 09.12.2017 წელს კვლავ მიიღო გადაწყვეტილება იმავე მოტივით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებაზე 30 დღის ვადით (ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრების ვადადაც მიუთითა 30 კალენდარული დღე). ხოლო 11.12.2017 წელს, ისე, რომ არც კი განუახლებია სარეგისტრაციო წარმოება, ანუ წარმოების შეჩერებიდან ორ დღეში (შეჩერებული იყო 30 კალენდარული დღით), მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საფუძველი: სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

როგორც შემდგომში გახდა ასევე ცნობილი, მარეგისტრირებელ ორგანოში, პარალელურ რეჟიმში მიმდინარეობდა თურმე სარეგისტრაციო წარმოება მოპასუხე ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის მიმართვის საფუძველზე, რომლითაც მოთხოვნილი ყოფილა სადავო ქონებიდან (1744-1538=206) 215.00 კვ.მ-ზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რასთან დაკავშირებითაც, როგორც ეს საქმის მასალებით ირკვევა, 2017 წლის სექტემბრის თვეში მოსარჩელისათვის ცნობილი გარდა, რომ მის მიერ, როგორც მართლზომიერი, ასევე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საერთო ფართიდან (206+206=412.00 კვ.მ) დაახლოებით 200.00 კვ.მ მიწის ფართს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ამზადებდა საპრივატიზაციოდ. აღნიშნულის გამო, 14.09.2017 წელს განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია, ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის და აცნობა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე თავად აპირებდა აღიარების კომისიისათვის მიმართვას და ამ უკანასკნელის მიერ საკითხის გადაწყვეტამდე არ განხორციელებულიყო სადავო ქონებაზე სამართლებრივი შედეგის მქონე ქმედებანი, რაზედაც სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან 24.10.2017 წლის №6----- წერილით ეცნობა, რომ მისი მიმართვა ცნობად იქნა მიღებული, რომ მითითებული უძრავი ნივთი წარმოადგენდა დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთს და თუ მას სახელმწიფო აღრიცხავდა თავის საკუთრებად, სააგენტო დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში განიხილავდა მისი განკარგვის მიზანშეწონილობის საკითხს.

აპელანტის განმარტებით, სარეგისტრაციო მასალებით ირკვევა, რომ სახელმწიფოს მიერ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ფართით 215.00 კვ.მ, საკ. კოდით: 2-----, ზედდებაშია მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე 02.10.2017 წელს დაწყებულ №8----- სარეგისტრაციო წარმოებისას წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ფართით 1744.00 კვ.მ, რაც იმას ნიშნავს, რომ 02.10.2017 წელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც შესაბამისობაშია უფლების პირველადი რეგისტრაციისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შედგენილ საკადასტრო რუკაზე დატანილ აზომვით ნახაზთან, სარეგ. ნომრით: 2-----, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 1----.17 წელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 215.00 კვ.მ მიწის ფართზე, ზედდებაშია 1----.2000 წლიდან 1744.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის უფლების პირველადი

რეგისტრაციით განხორციელებულ რეგისტრირებულ მონაცემებთან. რა მონაცემებიც, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოქმედია და არ გაუქმებულა. აღნიშნული კი, მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციებიდან გამომდინარე გამორიცხავდა ამ ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციას (ზედდების გამო). გამომდინარე აქედან, მოპასუხე საჯარო რეესტრის 12.12.2017 წლის გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად იქნა აღრიცხული 215.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკ. კოდით: 2-----, უკანონოა და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი თანამდევნი შედეგებით.

აპელანტის განმარტებით, უძრავი ქონების - 215.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, საკ. კოდით: 2-----, სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის საფუძველი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 1----.17 წლის №1----- ბრძანებაა, როგორც ადმინისტრაციული აქტი და სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებული 215.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით, პირდაპირ და უშუალო კავშირშია რა განსახილველ დავასთან (ზედდებაშია 1744.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, რასაც თავად საჯარო რეესტრი ადასტურებს სიტუაციური ნახაზის მიხედვით), იგი დადგენილი წესის თანახმად 1----.2018 წლიდან ერთჯერადად გასაჩივრებული აქვს მოსარჩელეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რის თაობაზედაც დღეის მდგომარეობით გადაწყვეტილება ჯერ კიდევ მიღებული არაა და რის გამოც მხარემ მოითხოვა მოცემულ დავაზე საქმის წარმოების შეჩერება, რაც დაკმაყოფილებული არ იქნა. სასამართლოს მითითებით მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საქმის შეჩერების საფუძველად ადმინისტრაციულ ორგანოში საქმის წარმოებას. მაშინ როდესაც მოქმედი კანონმდებლობა და კერძოდ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსებით რეგლამენტირებულია, რომ სადავო საკითხი ჯერ განხილული უნდა იქნას თავად ადმინისტრაციული აქტის მიმღებ ორგანოში და მხოლოდ ამის შემდეგ საჩივრდება იგი სასამართლოში. შესაბამისად ამისა, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ პუნქტის დანაწესიც ამას ითვალისწინებს - სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით.

მოცემულ შემთხვევაში კი გამოდის, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი თუ ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ გააუქმა, რაც წარმოადგენს სადავო ქონებაზე საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებაში უფლების რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველს, გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე მას სამართლებრივი შედეგები მაინც არ მოჰყვება. და თუ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი ძალაში დატოვა ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ასეთ შემთხვევაში გამოდის, რომ გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილებით აზრი ეკარგება მისი შემდგომში სასამართლო წესით გასაჩივრებას, რაც მოქმედი კანონმდებლობით ცალსახად დაუშვებელია.

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შემთხვევაში თანამდევნი შედეგების გათვალისწინებით სახელმწიფო საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციას, სასამართლო დავის საგანი ეცლება, ხოლო დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში კი ხდება სასამართლო დავის საგანი, რაც მოცემულ დავასთან ერთად, ერთობლიობაში უნდა გადაწყვეტილიყო და გადაწყდეს, მაგრამ მხარე მოკლებულია ამის შესაძლებლობას, გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილებებიდან გამომდინარე.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არაფერია ნათქვამი, მოსარჩელე ზ----- ჩ-----, როგორც დასახელებული უძრავი ქონების დღევანდელი მესაკუთრე, წარმოადგენს თუ არა საჯარო რეესტრში უფლების პირველადი რეგისტრაციის დროს განხორციელებული

რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ, ს/კ. 2-----, უფლებამოსილ პირსა და თავდაპირველი მესაკუთრის სამართალმემკვიდრესა და უფლებამონაცვლეს.

საქმეში არსებული სარეგისტრაციო მასალებით ირკვევა, რომ 2011 წლამდე ლ.კ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება (თავად ლ. კ-----ეს ხსენებული საკუთრება შეძენილი აქვს 1983 წელს) – 1 538.00 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული 316.06 კვ.მ საერთო ფართის მქონე შენობა-ნაგებობა, ს/კ. 2-----, საჯარო რეესტრში 04.03.11 წელს აღირიცხა ვინმე ნ-----ი ქ-----ის საკუთრებაში, რომლისგანაც 26.09.11 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე იგი გადავიდა ვინმე თ----- გ-----ის საკუთრებაში, ხოლო 08.06.12 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე კი, 14.02.12 წელს აღირიცხა მოსარჩელე ზ----- ჩ-----ის საკუთრებაში. შესაბამისად ამისა, უძრავი ქონების მაიდენტიფიცირებელი საკადასტრო მონაცემები დღემდე უცვლელია, ანუ დასახელებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციიდან დღემდე არ შეცვლილა მისი მაიდენტიფიცირებელი სარეგისტრაციო-საკადასტრო მონაცემები - 2-----, რაც მოქმედი რეგულაციებიდან გამომდინარე („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქ. კანონის მე-10 და მე-11 მუხლები) იმას ნიშნავს, რომ ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არსებული ყველა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რეგისტრირებული თუ საჯარო რეესტრის არქივში დაცული, წარმოადგენს ამ უძრავი ქონების შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს, რაც იმავე მოცემულობითა და შინაარსით გადადის ყველა მომდევნო მესაკუთრეზე, რა მოცემულობითა და შინაარსითაც იგი არსებობდა თავდაპირველ და წინამორბედ მესაკუთრეებთან მიმართებაში და გამომდინარე აქედან, ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ლ-----ის უფლებამონაცვლესა და სამართალმემკვიდრეს, ზემოხსენებულ მესაკუთრეთა მონაცვლეობიდან გამომდინარე, დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს მოსარჩელე. ანუ, მოსარჩელემდე ყველა წინამორბედმა მესაკუთრემ დაინტერესებული მხარის სტატუსი ხსენებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით დაკარგა მას შემდეგ, რაც თითოეული მათგანიდან ამ უძრავ ქონებაზე დადგენილი წესის თანახმად გადავიდა საკუთრების უფლება. დღეის მდგომარეობით, რომც მოინდომოს ყოფილმა მესაკუთრე ლ.კ-----ემ უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების გაზრდა 1744.00 კვ.მ-მდე, ან დღეის მდგომარეობით ე.წ. ელ.კერსიის სახით რეგისტრირებულ ნაკვეთს გარეთ დარჩენილი 206.00 კვ.მ მიწის ფართის ცალკე საკადასტრო ერთეულად აღრიცხვა, ამას ვერ განახორციელებს ამჟამინდელი მოსარჩელე-მესაკუთრის ნების გარეშე, რამეთუ ამ უძრავი ქონების მაიდენტიფიცირებელი სარეგისტრაციო ნომერი თუ საკადასტრო კოდი, უფლების პირველადი რეგისტრაციიდან დღემდე არის - 2----- და ამ რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ თუ დაზუსტებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან და მასთან დაკავშირებულ ყველა უფლებასთან სამართლებრივი წვდომა დღეის მდგომარეობით შეიძლება გააჩნდეს მხოლოდ მოსარჩელე-მესაკუთრე მხარეს.

ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მტკიცება, რომ თუ სარეგისტრაციოდ დამატებით მოთხოვნილ მიწის ფართზე ცნობა-დახასიათების საფუძველზე სურვილი აქვს დღევანდელ მესაკუთრეს განახორციელოს უფლების რეგისტრაცია, მაშინ ჯერ ეს ნამეტი ფართი უნდა აღირიცხოს თავდაპირველი მესაკუთრის საკუთრებაში და შემდგომ მისგან გასხვისდეს მოსარჩელეზე, ასევე უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ ისე ჩააბა საქმეში მესამე პირად გ---ა ჟ-----ი ამ უკანასკნელის მოთხოვნის საფუძველზე, რომ მიუხედავად ამაზე აპელანტი მხარის არგუმენტირებული საწინააღმდეგო შესაგებელი პოზიციისა - სადავო საკითხებთან მიმართებაში ამ ე.წ. „მესამე პირის“ კანონიერ ინტერესსა და დაინტერესებული მხარის სტატუსს ადგილი ჰქონდეს, ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია, რამეთუ მის საკუთრებასთან შემხებლობაში არაა მოცემული სადავო საკითხები, იგი არც მომიჯნავეობიდან და მიმდებარეობიდან გამომდინარე ესაზღვრება სადავო ნაკვეთს და შესაბამისად, მისი

მხრიდან სადავო ფართის თუნდაც საკუთრებაში აღიარების მოთხოვნა (ადგილიც რომ ჰქონდეს თვითნებურად დაკავებაზე მისი მხრიდან პრეტენზიას), მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციებით სამართლებრივად მაინც მოკლებულია მისთვის დადებითი შედეგის დადგომის შესაძლებლობას. ხოლო, რაც შეეხება სადავო ქონების სახელმწიფოს მიერ სამომავლოდ აუქციონზე საპრივატიზაციოდ გატანას და მასში ე.წ. „მესამე პირის“ მიერ მონაწილეობის შესაძლო მიღებას, ეს დღევანდელი გადასახედიდან ილუზიუისტურ წარმოსახვას წარმოადგენს მხოლოდ ამ ლოგიკით, სასამართლოს, საქმეში მესამე პირად გ.ჟ-----ის ჩართვით, წინასწარ ჰქონია მიღებული გადაწყვეტილება სარჩელის დაუკმაყოფილებლობაზე, რომ სამომავლოდ ხელი არ შეეშალოს ამ უკანასკნელს სადავო ქონების აუქციონით წესით შეძენაში. რაც უკვე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიკერძოებულობასა და ტენდენციურობაზე მეტყველებს.

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

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, ამასთან უნდა გაუქმდეს იმავე სასამართლოს 03.05.18 წლის საოქმო განჩინება, საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის შესახებ, ხოლო საქმეში მესამე პირის ჩაბმის შესახებ იმავე სასამართლოს 23.05.18 წლის განჩინების გაუქმების მოთხოვნა დაუშვებლობის გამო უნდა დარჩეს განუხილველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევას, რაც იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დაბრუნების საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქმეში დაცული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის ასლით, ირკვევა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა - ოზურგეთი, 2---კოდი), სექტორი --- (კოდი), კვარტალი N--, ნაკვეთის N---, დაზუსტებული ფართით **1 744 კვ.მ.**, მესაკუთრეა კ-----ე ლ---ს ოჯახი (ოზურგეთი, დ----- N---), უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების N1--- აქტი (ს.ფ. 141, ტ.1).

სააღრიცხვო ბარათზე დართული საკადასტრო რუკით კ-----ე ლ---ს ოჯახის მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 1744 კვ.მ. (ს.ფ. 143, ტ.1).

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 31.03.2008 წელს ირკვევა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა - ოზურგეთი, 2---კოდი), სექტორი --- (კოდი), კვარტალი N--, ნაკვეთის N---, დაზუსტებული ფართით **1538 კვ.მ.** მესაკუთრეა კ-----ე ლ--- (ოზურგეთი, დ----- N---), უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების N1---- აქტი, ხელშეკრულება N3---, დამოწმებული 27.09.1983წ, ნოტარიუს ქ. ხ-----ის მიერ, ახალი აზომვითი ნახაზი სახლის ტექნიკური პასპორტი შესრულებული შპს „ე-----ის“ მიერ, ტექ.ინვენტარიზაციის არქივის მასალები (ს.ფ. 144, ტ.1).

უძრავი ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ NA1-----017/003 განკარგულებით ლ-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება ს/კ. 2-----, მდებარე ქ.ოზურგეთი, დ----- ქუჩა N---, მიწის ნაკვეთი **ფართით 1 538 კვ.მ.** და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი) შემდეგი მახასიათებლებით - სართულიანობა 2, საერთო ფართი - 316.05 კვ.მ., ოთახების რაოდენობა - 6, საცხოვრებელი ფართი - 93.1 კვ.მ., დამხმარე ფართი - 195.25 კვ.მ., საზაფხულო ფართი - 27.7 კვ.მ; 2011 წლის 02 თებერვლის განმეორებითი უშედეგო აუქციონის შემდგომ ნატურით გადაეცა კრედიტორ **ნ-----ი ქ-----ეს** (ს.ფ. 160, ტ.1).

04.03.2011 წელს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ქ.ოზურგეთში, დ----- N--- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2-----, დაზუსტებული ფართობით **1538 კვ.მ.**, საერთო ფართი 316.05 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი - 93.1 კვ.მ., დამხმარე ფართი - 195.25 კვ.მ., საზაფხულო ფართი - 27.7 კვ.მ., ოთახების რაოდენობა - 6, სართულიანობა - 2, მესაკუთრეა **ნ-----ი ქ-----ე.** უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია გურიის სააღსრულებო ბიუროს 14.02.2011 წლის NA1-----017/003 განკარგულება (ს.ფ. 161.ტ.1).

2011 წლის 20 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით **თ-----ე გ-----ემ ნ-----ი ქ-----ისგან** შეიძინა ქ.ოზურგეთში, დ----- N--- მდებარე უძრავი ქონება ს/კ. 2----- (ს.ფ.163-164, ტ.1).

26.09.2011 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ქ.ოზურგეთში, დ----- N 144 მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2-----, დაზუსტებული ფართობით 1 538 კვ.მ., სხვა ფართი - საერთო ფართი 316.05 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი - 93.1 კვ.მ., დამხმარე ფართი - 195.25 კვ.მ., საზაფხულო ფართი - 27.7 კვ.მ., ოთახების რაოდენობა - 6, სართულიანობა - 2, მესაკუთრეა **თ-----ე გ-----ე.** უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია 20.09.2011 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 165.ტ.1).

08.06.2012 წლის გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულებით **ზ-----ჩ-----ემ თ-----ე გ-----ისგან 25 000 აშშ დოლარად** შეიძინა უძრავი ქონება ს/კ. 2----- (ს.ფ. 167-168, ტ.1).

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 14.06.2012 წელს ირკვევა, რომ ქ.ოზურგეთში, დ----- N--- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2-----, დაზუსტებული ფართობით 1 538 კვ.მ., სხვა ფართი - საერთო ფართი 316.05 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი - 93.1 კვ.მ., დამხმარე ფართი - 195.25 კვ.მ., საზაფხულო ფართი - 27.7 კვ.მ., ოთახების რაოდენობა - 6, სართულიანობა - 2, მესაკუთრეა **ზ--- ჩ---**, უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია 08.06.2012 წლის გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 169-170. ტ.1).

საქმეში წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალები ადასტურებს, რომ 2016-2018 წლებში **ზ---** ჩ---ემ რამდენჯერმე მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების მოთხოვნით (განაცხადები - N8-----, N8-----, N8-----, 8-----) რომლებთან დაკავშირებითაც მიღებულ გადაწყვეტილებებს მხარე სადავოდ არ ხდის.

მოცემული დავა შეეხება 02.10.2017 წ. წარდგენილ სარეგისტრაციო განაცხადსა და მასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას. ზემოაღნიშნულ განცხადებას საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიანიჭა ნომერი - 5-----

12.10.2017 წლის N4----- გადაწყვეტილებით (საქმე N5-----) **ზ---** ჩ---ის ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში და ადმინისტრაციული საჩივარი თანდართული დოკუმენტებით გადაეგზავნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს.

16.10.2017 წ. **ზ---** ჩ---ის წარმომადგენელმა ა---ი თ---ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს და აღნიშნა, რომ 02.10.2017 წლის განცხადებით მოთხოვნილი ჰქონდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელება და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით საჭიროების შემთხვევაში სათანადო მასალების გადაგზავნა აღიარების კომისიაში. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი ზემოაღნიშნული განცხადება ჩათვალა ადმინისტრაციულ საჩივრად და 12.10.2017 წლის N4----- გადაწყვეტილებით მიიღო წარმოებაში.

26.10.2017 წლის N4----- გადაწყვეტილებით (საქმე N5-----) **ზ---** ჩ---ის ადმინისტრაციული საჩივარი დატოვებული იქნა განუხილველად.

03.11.2017 წელს **ზ---** ჩ---ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე მოითხოვა ოზურგეთში, დ----- ქუჩა N--- ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

29.11.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით **ზ---** ჩ---ეს განემარტა, რომ მისივე მოთხოვნით (N5----- 18.10.2017) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დაიწყო წარმოება დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადასაგზავნად, თუმცა **ზ---** ჩ---ის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი ზედდებათა თავისსავე სახელზე რეგისტრირებულ 2----- საკადასტრო კოდზე, ასევე წარმოებაში მყოფ N8----- და N8----- განაცხადებთან. ამდენად მიეთითა, რომ დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა (ს.ფ. 119, ტ.1).

08.11.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, იმ დასაბუთებით, რომ განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე დატანილი მიწის ნაკვეთის ფართობი 1%-ზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს. ამავე გადაწყვეტილებით **ზ---** ჩ---ეს განემარტა, რომ მის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 2-----) ფართობი შეადგენდა 1 538.00 კვ.მ. ის

ითხოვდა ცვლილების რეგისტრაციას (რეგისტრაციის დაზუსტებას) 1744 კვ.მ.-ზე, რაც 1%-ზე მეტად აღემატება უფლებადამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებულ ფართს. განმცხადებელს მიეთითა, რომ თუ რეგისტრაციის განხორციელება სურდა ცნობა-დახასიათების მიხედვით დაინტერესებულ პირად უნდა გამოცხადებულიყო თავდაპირველი მესაკუთრე, განხორციელება რეგისტრაცია გაზრდილ ფართზე და შემდეგ მოეხდინა ნაყიდობის ხელშეკრულებით გასხვისება დაინტერესებულ პირზე. ზ--- ჩ---ეს ასევე განემარტა, რომ უფლება ჰქონდა ცალკე წარედგინა დარჩენილ ფართზე აზომვითი ნახაზი რის შესახებაც საჯარო რეესტრი შუამდგომლობით მიმართავდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

07.12.2017წ.ზ--- ჩ---ის წარმომადგენელმა ა---ი თ---ემ ხარვეზის შევსების მიზნით განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს, სადაც აღნიშნა, რომ მათ მიერ მოთხოვნილი იყო არა რეგისტრირებული უფლების გაზრდა 1%-ის ფარგლებში, არამედ ე.წ. სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე რეგისტრაცია. წინამორბედ მესაკუთრე ლ-----ეს, იგივე ს/კ-ით 2----- საკუთრებაში ერიცხებოდა 1 744 კვ.მ. მიწის ფართობი, ზემოაღნიშნული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ფარგლებში კი მოითხოვეს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული 1 538 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა 1 744 კვ.მ.-მდე. ამასთან ზ--- ჩ---ე სარეგისტრაციო დოკუმენტებზე დაყრდნობით არის ლ-----ის უფლებამონაცვლე და სამართალმემკვიდრე უძრავ ქონებაზე - ს/კ.2-----.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.12.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, იმ დასაბუთებით რაც მითითებული იყო 08.11.2017 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებაში. ხოლო 11.12.2017 წლის N8-----07 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

ზ--- ჩ---ემ 14.09.2017 წ. განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია, ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრს და აცნობა, რომ მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ს/კ. 2----- მიმდებარედ არსებული 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მზადდება საპრივატიზაციოდ, აღიარების კომისიაში შეაქვს საბუთები და ითხოვა აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებამდე დალოდება (ს.ფ.187, ტ.1).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 24.10.2017 წლის N6----- წერილით ზ--- ჩ---ეს ეცნობა, რომ მიმდინარე პერიოდისთვის განცხადებაში მითითებული უძრავი ნივთი წარმოდგენდა დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთს და სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში სააგენტო დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში განიხილავდა მისი განკარგვის მიზანშეწონილობის საკითხს (ს.ფ. 188, ტ.1).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის N1----- ბრძანებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სადავო ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვასთან დაკავშირებით (ს.ფ. 189-190, ტ.1).

ზემოაღნიშნული ბრძანება 10.04.2018წ. გასაჩივრებულ იქნა ზ--- ჩ---ის მიერ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში (ს.ფ. 191-193).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრმა 1---.2017 წელს N8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ოზურგეთი, დ----- ქუჩა. განცხადებას

დაერთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის N1----- ბრძანება, ბრძანების დანართი N1 და ელ ვერსია.

14.11.2017 წ. დათარიღებული ორთოფოტოთი ირკვევა, რომ ს/კ. 2----- მიწის ნაკვეთი, ფართობი 215 კვ.მ. ზედდებაშია სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ N8----- სარეგისტრაციო ობიექტთან (ს.ფ. 180, ტ.1).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N8-----03 (14.11.2017) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა N8----- განცხადების განხილვის დასრულებამდე (ს.ფ. 196, ტ.1).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N8-----07 (12.12.2017) გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის შედეგად განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება და იმავე დღეს (12.12.2017) მიღებული იქნა N8-----08 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

12.12.2017 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ქ. ოზურგეთში, დ----- - ქუჩაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 215 კვ.მ., ს/კ. 2-----, მესაკუთრეა სახელმწიფო, უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 1----.2017 წლის N1----- ბრძანება (ს.ფ. 202-203).

ზემოთ მოყვანილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ ისე გააკეთა დასკვნა სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე, არ უმსჯელია და არ შეუფასებია საქმეში არსებული მასალები.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია საქართველოს 12/28/2005 N 2635 კანონით) თანახმად, "რეგისტრაცია" ნიშნავდა სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ხოლო "სააღრიცხვო ბარათი" წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. აღნიშნული კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო ნომერი - რეესტრით განსაზღვრული ნომერი, რომელიც მიეკუთვნება თითოეული მიწის ნაკვეთს და მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებას. 7.1 მუხლით, ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

საქმეში დაცული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის ასლით, ირკვევა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა - ოზურგეთი, 2---კოდი), სექტორი --- (კოდი), კვარტალი N--, ნაკვეთის N--, დაზუსტებული ფართობი 1744 კვ.მ., მესაკუთრეა კ-----ე ლ----ს ოჯახი (ოზურგეთი, დ----- N--, ს/კ 2-----), უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიღება-ჩაბარების N1---- აქტი (ს.ფ. 141, ტ.1). სააღრიცხვო ბარათზე დართული საკადასტრო რუკითაც კ-----ე ლ----ს ოჯახის მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 1 744 კვ.მ. (ს.ფ. 143, ტ.1).

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე

მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოცემულ საქმეზე სარჩელით სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის N8-----06 (08.12.2017წ) და N8-----07 (11.12.2017წ), N8----- (12.12.2017 წ) გადაწყვეტილებები; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის N4-----, 2017 წლის 26 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილებები. მოსარჩელე ასევე ითხოვს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულებას მიიღოს გადაწყვეტილება მოსარჩელე ზ----- ჩ-----ის საკუთრებად საერთო ჯამში 1 744.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (იხ. სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი და შუამდგომლობა ს.ფ. 1-8; 60-66;138-140).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილებით ზ----- ჩ-----ის 5-----, 02.10.2017წ. ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებული იქნა წარმოებაში (ს.ფ.44-45).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 ოქტომბრის N4----- გადაწყვეტილებით განუხილველად დარჩა ზ----- ჩ-----ის 5-----, 02.10.2017წ. საჩივარი (ს.ფ. 48).

ზ----- ჩ-----ის 02.10.2017წ. განაცხადზე, მოგვიანებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ საკუთარი ინიციატივით დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება და N8-----06 (08.12.2017წ) გადაწყვეტილებით (მიღებულია 02.11.2017 წ. N8----- განაცხადზე (განმცხადებელი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) /შეეხება ზ----- ჩ-----ის 02.10.2017წ განაცხადებს _ ქ. ოზურგეთში, დ-----ში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის შესახებ/ - „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, იმ დასაბუთებით, რომ განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ 1 პროცენტზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს (უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილი იყო 21.09.1983 წ ნასყიდობის ხელშეკრულება, მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათი თანდართული საკადასტრო რუკით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 1744 კვ.მ. მიწაზე, საჯარო რეესტრის ამონაწერი 2----- საკ.კოდზე, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია თვითნებურად დაკავებული 215 კვ.მ. მიწაზე, ი.გ-----ს, მ.შ-----სა და დ.პ-----ის ნოტარიალურად დამოწმებული განმარტებები - იხ. ს.ფ. 19-21). N8-----06 (08.12.2017წ) გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ 2----- საკადასტრო კოდზე მის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო 1 538.00 კვ.მ. მიწის

ნაკვეთი. სარეგისტრაციო მოთხოვნას წარმოადგენდა აღნიშნული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება 1 744 კვ.მ-ზე, რაც 1%-ზე მეტად აღემატებოდა უფლებადამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებულ ფართობს. მარეგისტრირებელმა ორგანომ ასევე მიუთითა, რომ თუ ზ--- ჩ---ეს რეგისტრაციის განხორციელება სურდა ცნობა-დახასიათების მიხედვით (შენიშვნა: ცნობა-დახასიათებით მიწის ფართობი შეადგენდა 1744 კვ.მ-ს), დაინტერესებულ პირად უნდა გამოცხადებულიყო თავდაპირველი მესაკუთრე განხორციელებია რეგისტრაცია გაზრდილ ფართობზე და შემდეგ მოეხდინა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გასხვისება დაინტერესებულ პირზე. დაინტერესებულ პირს (იგულისხმებოდა ზ--- ჩ---ე) განემარტა, რომ უფლება ჰქონდა ცალკე წარედგინა დარჩენილ ფართზე აზომვითი ნახაზი, რის შესახებაც საჯარო რეესტრი შუამდგომლობით მიმართავდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

N 8-----07 (11.12.2017) გადაწყვეტილებით 02.11.2017წ. N 8----- განაცხადზე (განმცხადებელი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის /ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო.

N 8-----08 (12.12.2017) გადაწყვეტილება მიღებულია 1----.2017წ. N8----- განაცხადზე (განმცხადებელი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრი) და შეეხება სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას 215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქ. ოზურგეთი, აღმაშენებლის ქუჩა (ნომერი არ არის მითითებული) საკ. კოდი - 2----- (მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან 100 კვ.მ. წარმოადგენს სარჩელით სადავო 206 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილს).

საქმეში წარმოდგენილი გადახდის განვადებით ნივთის ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ ზ--- ჩ---ემ 08.06.2012 წელს შეიძინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით, ოზურგეთში, დ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი.

საქმის მასალებით უდავოდ დგინდება, რომ ზ--- ჩ---ემდე ქონებას სხვა მესაკუთრეები ჰყავდა. ასევე უდავოა, რომ საცხოვრებელი სახლისა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (მისამართი - ოზურგეთი, დ-----) თავდაპირველ მესაკუთრეს ლ-----ე (გვარის ცვლილების შემდეგ - ლ--- ხ-----ი) წარმოადგენდა და მის სახელზე მიწის (უძრავ ქონების) სააღრიცხვო ბარათით 1 744 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა.

სადავო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეცვლილა. დაუზუსტებელი და დაზუსტებული მონაცემებით ქონება N2----- საკადასტრო კოდით იყო და არის რეგისტრირებული.

N 8----- (25.03.2008წ) განაცხადით საჯარო რეესტრის სამსახურს მიმართა გელა კ-----ემ და ოზურგეთში, დ----- N----ში მდებარე ლ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების და დამატების შეტანა მოითხოვა. N 8-----03 (31.03.2008) გადაწყვეტილებით ცვლილების რეგისტრაციის გზით, ლ-----ის სახელზე N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უფლებაში, შემცირდა მიწის ნაკვეთის ფართობი და დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლების ობიექტი ნაცვლად 1744 კვ.მ-ისა დარეგისტრირდა 1538 კვ.მ. (იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი მომზადებული 31. 03. 2008 წ.) ამდენად, უდავოა, რომ საჯარო რეესტრისთვის მიმართვის გზით მესაკუთრე ლ-----

-ემ დააზუსტა სარეგისტრაციო მონაცემები, რის შედეგადაც მის საკუთრებად დარეგისტრირდა 1 538 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი. დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება (საკ. კოდი N2-----) გადავიდა ჯერ ნ-----ი ქ-----ის, ხოლო შემდეგ თ-----ე გ-----ის საკუთრებაში. ამ უკანასკნელისგან კი ქონება შეიძინა აპელანტმა (მოსარჩელე) ზ----- ჩ-----ემ.

მოსარჩელის პრეტენზია 1 744 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გამომდინარეობს ერთის მხრივ, თავდაპირველი მესაკუთრის ლ-----ის უფლების პირველადი რეგისტრაციიდან (იხ. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი) და მეორეს მხრივ, იმ გარემოებიდან, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობა თავდაპირველი მესაკუთრიდან დაწყებული ბოლო მესაკუთრემდე (ზ----- ჩ-----ის ჩათვლით) არ შეცვლილა და ფართობი შეადგენს 1 744 კვ.მ-ს.

ამდენად, ზ----- ჩ-----ეს მის საკუთრებად რეგისტრირებული 1 538 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გარდა პრეტენზია აქვს დამატებით 206 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელიც, მისი მტკიცებით, წარმოადგენს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შემადგენელ ნაწილს და საბოსტნედ იყენებდა როგორც ლ----- ---ე, ისე ყველა შემდგომი მესაკუთრე, მათ შორის ამ დანიშნულებით გადავიდა მიწის ნაკვეთი ზ----- ჩ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტი მხარის მიერ დამატებით წარმოდგენილი იქნა ორთოფოტო, რომელზეც დატანილია ოზურგეთში, დ----- ქუჩა N----ში მდებარე უძრავი ნივთი და მისი საკადასტრო საზღვრები. ორთოფოტოს ერთვის ფერადი გეგმა-ნახაზი, რომელზეც დატანილია, როგორც 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1 538 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ასევე მის მიმდებარედ 206 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც პრეტენზია გააჩნია ზ----- ჩ-----ეს. ასევე დატანილია სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული 215 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი (საკ. კოდით 2-----). მხარეთა განმარტებით, სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული 215 კვ.მ. ფართობიდან, - ზ----- ჩ-----ის ინტერესში შემავალი 206 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოიცავს დაახლოებით მხოლოდ 100 კვ.მ. (იხ. სააპელაციო სასამართლოს სხდ. ოქმი 05.02.2019წ. 14:38:14 - 14:39:00 სთ).

აპელანტის (მოსარჩელის) აღნიშვნით, მის ფაქტობრივ სარგებლობაშია არამხოლოდ შეძენილი და საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 1 538 კვ.მ. მიწა, არამედ, 1 744 კვ.მ. რაც მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით ლ-----ის ოჯახს ერიცხებოდა და ერთიანად შემოღობილია როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი (იხ. სხდ. ოქმი 05.02.2019 წ. 14:52:37 სთ- 14:58: 35 სთ). ამიტომაც მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს 02.10.2017 წ. და მოითხოვა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში არსებული მონაცემების აღდგენა, რაც ამჟამინდელ ფაქტობრივ მდგომარეობასთან მოვიდოდა შესაბამისობაში.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების გაანალიზების საფუძველზე პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დამატებით უნდა გამოიკვლიოს 2----- საკადასტრო კოდზე ცვლილების რეგისტრაციამდე (განაცხადი N8----- (25.03.2008წ)) არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა (რეალურად რამდენს შეადგენდა მიწის ნაკვეთის ფართობი), _ იყო ის 1 744 კვ.მ. თუ - 1 538 კვ.მ. (როგორც ეს დაზუსტდა N 8----- (25.03.2008წ) განაცხადის საფუძველზე), _ ხომ არ მომხდარა მიწის ნაკვეთის დაყოფა ან მიტოვება მესაკუთრის მიერ. იმ შემთხვევაში თუ ფაქტობრივი მონაცემები თანხვედრაში იყო სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ მონაცემებთან, _ რა გახდა რეგისტრაციის დაზუსტების გზით, მიწის ნაკვეთის ფართობის 1 744 კვ.მ-დან - 1 538 კვ.მ-მდე შემცირების (განაცხადი N 8----- (25.03.2008წ)) მიზეზი. ვის საკუთრებას წარმოადგენდა ზ----- ჩ-----ის მიერ მოთხოვნილი 206 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 02.10.2017 წლის მდგომარეობით (ზ----- ჩ-----ის მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ოზურგეთში, დ----- N----ში მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტისთვის) და ვის ფაქტობრივ

სარგებლობასა და მფლობელობაში იყო სადავო მიწის ნაკვეთი იმ დროისათვის.

სააპელაციო პალატა ხაზგასმით მიუთითებს, რომ ადგილზე, ფაქტობრივი მდგომარეობის დადგენას აქვს მოცემული დავის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობა, ვინაიდან მოსარჩელის მტკიცებით, მას და ყველა მის წინამორბედ მესაკუთრეს, რომლებზე საკუთრების უფლება გადავიდა ლ-----ის საცხოვრებელ სახლსა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე მდებარე ოზურგეთი, დ----- ქუჩა N---, - მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცა ის უძრავი ქონება, რომელიც 2000 წლიდან მოყოლებული 2----- საკადასტრო კოდით იყო რეგისტრირებული და მისი ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეცვლილა მიუხედავად იმისა, რომ ნაკვეთის ფართობი თავდაპირველად რეგისტრირებული იყო 1 744 კვ.მ-ს ოდენობით, ხოლო ცვლილების შედეგად - 1538 კვ.მ. მაშინ, როცა სასაზღვრო მიჯნები არ შეცვლილა და მიწის ნაკვეთი ყოველთვის ერთიან ღობეში იყო მოქცეული, როგორც საცხოვრებელი სახლის ეზო.

პალატა საყურადღებოდ მიიჩნევს იმის გარკვევასაც, N 8----- (25.03.2008წ) განაცხადით მონაცემების დაზუსტებით (ფართობის შემცირებით) განმცხადებელმა ხომ არ დატოვა გარკვეული ოდენობით მიწის ნაკვეთი დაურეგისტრირებლად და ხომ არ შეეცადა ამ გზით საკუთრების უფლება შეენარჩუნებია აღნიშნულზე (ანუ ფაქტობრივად ხომ არ მოხდა 2----- მიწის ნაკვეთის დაყოფა და სამართლებრივად კი ასეთი რეგისტრაცია არ განხორციელებულა).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი 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. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ, ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად („ბ“ ქ/პ); მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა („გ“ ქ/პ); საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა („ე“ ქ/პ). 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, „სახელმწიფო პროექტი“ განმარტებულია როგორც ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.

კანონის 6.2 მუხლით, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

კანონის 3.1 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, „მოსარგებლე“ განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე. ხოლო მე-8 მუხლი ადგენს სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს ნოტარიუსი. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად (8.1 მუხ).

კანონის 9.1 მუხლით, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია. მე-11 მუხლის თანახმად, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ფართობს ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობს არაუმეტეს 15 პროცენტით აღემატება, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირდება მისი საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული ფართობის შესაბამისად. 21.1 მუხლით, დაინტერესებულ პირთა ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვას სააგენტო უზრუნველყოფს მათთვის შეტყობინების გაგზავნით და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მათი ჩართვისათვის ყველა გონივრული ღონისძიების განხორციელებით. 21.2 ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ საჯარო შეტყობინება ასევე ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge), მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და თვალსაჩინო ადგილზე, რაც შესაბამის დასახლებაში მცხოვრებ პირებს მისი გაცნობის საშუალებას მისცემს. 21.3 მუხლით, შეტყობინებაში მიეთითება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების დამუშავების შედეგად დადგენილი ინფორმაცია დაინტერესებული პირების შესახებ, მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების მდებარეობის თაობაზე და აგეგმვითი სამუშაოების დაწყებისა და დასრულების თარიღები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-13 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს

ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. 95-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქართველოს 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.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღოს „**სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ**“ საქართველოს კანონის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა ზედმიწევნით დაცვით, რაც, პირველ რიგში, გამოიხატება სრულყოფილი სარეგისტრაციო წარმოების, როგორც კანონით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების, წარმართვაში.

რაიონულმა სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას და გაარკვიოს რამდენად არის დაცული მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან კანონის ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და რამდენად სრულყოფილად არის ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება ზ----- ჩ-----ის სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისას.

სააპელაციო სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებას (საქმე Nბს-859-855(კ-17) 05.06.2018წ) მასზედ, რომ „მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება“.

აპელანტი მხარის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის შესახებ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 03.05.2018 წლის საოქმო განჩინების გაუქმება.

პალატა განმარტავს, რომ სამართალწარმოების სხვადასხვა სტადიაზე შესაძლებელია შეიქმნას იმგვარი ფაქტობრივი ვითარება, რომელთა არსებობის პირობებში შეუძლებელია ან არ არის მიზანშეწონილი მოცემული დავის განხილვა და გადაწყვეტა.

საქმის წარმოების შეჩერების საფუძვლები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით არ არის განსაზღვრული, რის გამოც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე აღნიშნული პროცესუალური საკითხის მოსაწესრიგებლად გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ასახელებს შემთხვევებს, როცა სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, საპროცესო კოდექსით პირდაპირ განსაზღვრული საფუძვლების არსებობისას (სსკ 279), და, როცა სასამართლო არ არის ვალდებული, მაგრამ უფლებამოსილია შეაჩეროს საქმის წარმოება (სსკ 280-ე მუხლი). საქმის წარმოების შეჩერების დამატებითი შემთხვევებისას, სასამართლოს მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, რა დროსაც ობიექტური შეფასების საფუძველზე, მართლმსაჯულების ინტერესებიდან გამომდინარე, შეუძლია კანონით გათვალისწინებული საპროცესო ინსტიტუტის გამოყენება.

სარჩელით სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 დეკემბრის N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა 215 კვ. მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2----- (215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან ზ----- ჩ-----ეს პრეტენზია აქვს დაახლოებით 100 კვ.მ-ზე). სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 1----.17 წლის №1----- ბრძანება.

აპელანტის განმარტებით, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 1----.17 წლის №1----- ბრძანება, როგორც ადმინისტრაციული აქტი და სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებული 215.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი, უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახით, პირდაპირ და უშუალო კავშირშია განსახილველ დავასთან, კერძოდ, 215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან დაახლოებით 100 კვ.მ. _ ზედდებაშია 1 744.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, რასაც თავად საჯარო რეესტრი ადასტურებს სიტუაციური ნახაზის მიხედვით. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 1----.17 წლის №1----- ბრძანება ზ----- ჩ-----ეს დადგენილი წესით 1----.2018 წ. ერთჯერადად გასაჩივრებული აქვს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რის თაობაზეც გადაწყვეტილება არ მიღებულა.

აღნიშნული გარემოებიდან გამომდინარე მოსარჩელე მხარემ რაიონული სასამართლოს სხდომაზე მოითხოვა საქმის წარმოების შეჩერება, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში მის საჩივარზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე, რაზედაც ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 03.05.2018 წლის საოქმო განჩინებით უარი ეთქვა. შუამდგომლობა სასამართლომ არ დააკმაყოფილა იმ დასაბუთებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებამდე საქმისწარმოების შეჩერებას კანონი არ ითვალისწინებდა. ასეთი დასაბუთება სააპელაციო პალატის მიერ გახიარებული ვერ იქნება.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით. აღნიშნული საპროცესო ნორმის შესაბამისად, საქმის განხილვის დამაბრკოლებელ გარემოებად განხილული უნდა იქნეს ისეთი შემთხვევა, როდესაც სხვა საქმეზე მიმდინარეობს არა მხოლოდ სამართალწაროება, არამედ ადმინისტრაციული ან იუსტიციური ფუნქციების განმახორციელებელ ორგანოში საქმის წარმოება (იხ. სუს განჩინება 17.03.2011წ. სერბინი - Nბს-1315-1279 (კ-10)).

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 26.04.2018 წლის საოქმო განჩინება, საქმის წარმოების შეჩერებაზე უარის თქმის

შესახებ და რაიონულმა სასამართლომ ხელახლა უნდა შეამოწმოს არსებობს თუ არა საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი.

რაც შეეხება ზ--- ჩ---ის წარმომადგენელ ა---ი თ---ის მოთხოვნას, საქმეში მესამე პირის ჩაბმის შესახებ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 მაისის საოქმო განჩინების გაუქმების თაობაზე, პალატას მიაჩნია, რომ ამ ნაწილში ფაქტობრივად მხარის მიერ წარმოდგენილია კერძო საჩივარი, რაც დაუშვებლობის გამო უნდა დარჩეს განუხილველი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სასამართლოს განჩინება მესამე პირად საქმეში ჩაბმის შესახებ არ გასაჩივრდება. ამ მუხლის მე-2 ნაწილთან დაკავშირებით მიღებული სასამართლო განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს **მხოლოდ იმ პირის მიერ, რომელიც ჩაბმულ იქნა საქმეში**. ამდენად, მოსარჩელე მხარე არ არის უფლებასილი გაასაჩივროს სასამართლოს განჩინება ასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირის ჩაბმის შესახებ.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, 393-ე მუხლითა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძველი, რის გამოც აპელანტის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ზ--- ჩ---ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 06 ივლისის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 2018 წლის 03 მაისის საოქმო განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. ზ--- ჩ---ის კერძო საჩივარი ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 მაისის განჩინებაზე, დაუშვებლობის გამო დარჩეს განუხილველი;
4. სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.4 მუხლის შესაბამისად;
5. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები

ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე