



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

13 მარტი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი
სხდომის მდივანი: ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _ 1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; იმერეთის რეგიონული ოფისი

2.ქ-----ძე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ზ-----

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ზ-----ს სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 25 ოქტომბერს ზ-----მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- 20----- გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;
- 20----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;
- 20----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა ქ-----ძის სახელზე რეგისტრირებული

მონაცემების ნაწილობრივი ბათილობა, იმ ნაწილში, რომელიც არსებული დოკუმენტაციით მოსარჩელის საკუთრებად მოიაზრება, ს/კ. 8-----.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელის ბაბუას (დედის მამა), აწ. გარდაცვლილ დ-----ს ა-----, სოფელ კ----- საკუთრებაში ქონდა 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული პატარა ზომის სახლით. სულ საცხოვრებელი ფართი იყო 25 კვ.მ., ორი პატარა ოთახი დიდი ხის აივნით. როგორც მოგეხსენებათ დამხმარე ფართები იმ პერიოდში (აბაზანა, აივანი სამზარაულო) ფართში არ შედიოდა, ამიტომ საკომლო ამონაწერში მხოლოდ საცხოვრებელი ფართია დაფიქსირებული მიწასთან ერთად. ზემოაღნიშნული ქონება დ-----მა ანდერძით დაუტოვა მოსარჩელე ზ-----ს. 10.03.2014წ. გარდაიცვალა მამკვიდრებელი და მოსარჩელემ, როგორც ანდერძისმიერმა მემკვიდრემ მოითხოვა სამკვიდროში შემავალი ქონების რეგისტრაცია. 2016 წლის 11 სექტემბერს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრს, წარადგინა აუცილებელი დოკუმენტაცია - სამკვიდრო მოწმობა, საარქივო ცნობა, ნახაზები და მოითხოვა პროექტის ფარგლებში რეგისტრაციის განხორციელება. 2----- საჯარო რეესტრმა წარმოება შეაჩერა, იმ მოტივით, რომ წარდგენილი ნახაზებით ქონება მოდიოდა ზედდებაში ქ-----ძის ქონებაზე. კანონის შესაბამისად შედგა მხარეთა შორის მედიაცია, სადაც გამოცხადდა მოსარჩელე მხარე, ხოლო ქ-----ძე (მესამე პირი) არ გამოცხადდა. ამდენად ნოტარიუსის მოხსენებითი ბარათის საფუძველზე, რადგან მორიგება არ შედგა საჯარო რეესტრმა განაახლა წარმოება. რეესტრმა მიმართა ადმინსტრაციულ ორგანოებს, გამოითხოვა ამ კონკრეტულ ქონებასთან მიმართებაში არსებული დოკუმენტაცია, თუმცა არასწორად. გამოითხოვა არა ის ინფორმაცია, რომელიც მოსარჩელისადმი ქონების საკუთრებას დაადატურებდა არამედ გაუგებარი დანიშნულების დოკუმენტები, რომლებზეც პაუზი ისედაც უარყოფითი იქნებოდა და იმავდროულად მოსარჩელეს მოსთხოვა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რაც აბსოლიტურად არასწორი მოთხოვნაა, რადგან მოსარჩელემ ისედაც საარქივო ცნობის საფუძველზე მოახდინა ნახაზის შედგენა და ზუსტად იმ ოდენობის ფართობი დახაზა, რაც მის მამკვიდრებელს არქივის მონაცემებით ეკუთნიდა - 600 კვ.მ. ერთდერთი განსხვავება იყო ის, რომ ახალი კანონმდებლობით ამხაზველმა ცალკე არ გამოყო აივნის ფართი და ოთახების ფართთან ერთად დათვალა. სულ დამხმარე და საცხოვრებელი ფართები გამოვიდა 60 კვ.მ. მიწის ნაწილში კორექტირება შეუძლებელი იქნებოდა, რადგან საარქივო ამონაწერს აცდებოდა და შენობა-ნაგებობაც უკვე ვერ გაიმიჯნებოდა.

2019 წლის 14 დეკემბერს საჯარო რეესტრმა № 8----- გადაწყვეტილებით შეწყვიტა წარმოება. მოსარჩელემ ეს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა, რადგან მიიჩნია, რომ კანონდარღვევით იყო გამოცემული. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოხდა საქმის განხილვის დანიშვნა. სხდომაზე გამოცხადდა მესამე პირი - ქ-----ძეც. საჯარო რეესტრმა მოიკვლია გარკვეული მასალები, გაეცნო ორივე მხარის ახსნა-განმარტებებს. სხდომაზე ქ-----ძემ დააფიქსირა, რომ ნამდვილად მამკვიდრებელს ეკუთვნოდა სახლი, მაგრამ მხოლოდ 25 კვ.მ. იყო მისიო. ეს ცხადია რიგითმა მოქალაქემ ნამდვილად არ შეიძლება იცოდეს დამხმარე ფართის დღევანდელი რეგულაციებით

რეგისტრირება. მან საარქივო ცნობაში ნახა, რომ 25 კვ.მ. იყო გარდაცვლილის და აღიარა, რომ ნამდვილად ასეა, ხოლო დანარჩენი ჩემიანო განაცხადა. იქვე დასძინა, რომ მიწა ჯერ იყო ბატონი დ-----ის და მერე ჩაოართვეს და ჩვენს ოჯახსა გადმოსცესო. ეს მისეული განცხადება და მოსაზრება იყო. საქმის მასალების გამოკვლევის შემდეგ არცერთი დოკუმენტით არ დადგენილა, რომ მიწა, როდესმე ვინმემ ჩაოართვა მამკვიდრებელს. სამაგიეროდ დადგინდა დოკუმენტალურადაც და მხარის ახსნა-განმარტებითაც, რომ მოსარჩელის კუთვნილი ქონება ქ-----ძემ დაარეგისტრირა, როგორც დამხმარე ფართი. (ქობ-ბოსელი, საქათმე). ანუ ზედდებული ქონების მესაკუთრემ ქ-----ძემ ამხაზველს ზ-----ს უძრავი ქონება, როგორც საკუთარი დამხმარე ფართი ისე დაახაზვინა, მიწაც მიათვალა, რადგან თავისად მიაჩნდა და შეცდომით დახაზული ნახაზის საჯარო რეესტრში წარდგენით რეგისტრაციაში გაატარა, როგორც საკუთარი ქონება. რაც არაკანონიერია და უნდა გაუქმდეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით, ზ-----ს სარჩელზე დაუდგინდა ხარვეზი და მის შესავსებად განესაზღვრა საპროცესო ვადა 05 (ხუთი) დღე.

2017 წლის 18 დეკემბერს ზ-----ს წარმომადგენელმა ბ----- ხარვეზის შევსების მიზნით, განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, რომლის საფუძველზეც წარმოადგინა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით ზ-----ს სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს.

18.01.2018წ ზ-----ს წარმომადგენელმა ბ----- დაზუსტებული სარჩელით დააზუსტა როგორც მოპასუხეთა წრე, ისე სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
----- გადაწყვეტილება.
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2-----
-----.
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, 2-----
-----.
- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-----.

ასევე მოითხოვა ადმინისტრაციულ ორგანოს დავალდებულება გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც 2015 წლის არქივის მიერ გაცემული ცნობის საფუძველზე არსებული მონაცემებით, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით, აღირიცხება საჯარო რეესტრში ზ-----ს სახელზე (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა).

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 20 აპრილის განჩინებით, საქმეში მესამე პირად ჩაება ქ-----ძე.

მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა და მესამე პირმა ქ-----ძემ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ზ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----
----- გადაწყვეტილება.
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2-----
-----.
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, 2-----
-----.
- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
-----.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც 2015 წლის არქივის მიერ გაცემული ცნობის საფუძველზე არსებული მონაცემებით, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით, აღირიცხება საჯარო რეესტრში ზ-----ს სახელზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

ადგილზე დათვალიერების ოქმით რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ ა----- სოფელ კ----- საავტომობილო გზის ქვედა მარჯვენა მხარეს არის ქ-----ძის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ორსართულიანი, ბლოკის საცხოვრებელი სახლი, ასევე იმავე ეზოში, შესასვლელიდან ზედა მარცხენა მხარეს განთავსებულია ხის ოროთახიანი სახლი,

სახლს აქვს ღია აივანი, ასევე ერთერთ ოთახზე განთავსებულია მრიცხველი. აღნიშნული სახლები შემოსაზღვრულია რკინის ღობით, აქვთ ერთი შესასვლელი და საერთო რკინის ჭიშკარი. სახლები ერთმანეთისაგან არ არის გამიჯნული ღობით. ადრეულ წლებში მოცემულ ოროთახიან საცხოვრებელ სახლს ჰქონდა ჭიშკარი, რომელიც დღეის მდგომარეობით, გაუქმებულია ქ-----
-----ძეს მიერ.

1-----ის თანახმად, დადგენილია რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული ა----- ხ----- სასოფლო საბჭოს (სოფელი კ-----) 1973 – 1975 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად, ჩაწერილია დ----- . კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1958 წელს. ინფორმაცია მიწის შესახებ მითითებული არ არის. ხ----- სასოფლო საბჭოს (სოფელი კ-----) 1976 –1978 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად, ჩაწერილია დ----- . კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1958 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი და 0.06 (ჰა) მიწის ნაკვეთი (1980 წლის მონაცემით). ასევე, ხ----- სასოფლო საბჭოს (სოფელი კ-----) 1997 - 2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად, ჩაწერილია დ----- . კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1958 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, საერთო სასარგებლო ფართობით 25 კვმ. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ მითითებული არ არის. ხ----- საკრებულოს 1992 - 1995 წლების საკომლო წიგნები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში შესანახად არ შესულა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2----- ამონაწერის თანახმად დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით (ს/კ 8-----), ქ-----ძის საკუთრებაშია დაზუსტებული ფართობი 2420.00 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი, შენობა – ნაგებობის ჩამონათვალი: N01/2 –150.38 კვ.მ; N02/1; N03/1; N 03/1; N05/1;N06/1. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიწის ნაკვეთის მიღება – ჩაბარების აქტი N-- (დამოწმების თარიღი 1----- წ), სამკვიდრო მოწმობა N----- (დამოწმების თარიღი 0----- , ნოტარიუსი თ.ჯიქურაული).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2----- გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, უძრავ ნივთზე – მდებარე ა-----
----- სოფელ კ-----, ქე-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

2----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მოსარჩელის წარმომადგენელმა ნ----- ა----- სოფელ კ----- მდებარე უძრავი ქონების სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებას დაერთო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის

ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საარქივო ცნობა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 1----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ა----- სოფელ კ----- მდებარე უძრავი ქონების სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია (განმცხადებელი ნ-----, 2016 წლის 16 სექტემბრის განცხადება, განცხადებას თან ერთვოდა სარეგისტრაციო დოკუმენტები: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საარქივო ცნობა და ნოტარიუს ლანა მაჭავარიანის 2-----ს საინფორმაციო წერილი). აღნიშნული გადაწყვეტილება განმცხადებელმა ნ----- და მისმა წარმომადგენელმა 2017 წლის 10 იანვარს ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და 2----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ ვინაიდან განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ, 1%-ზე მეტად აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში (ეროვნული არქივის 2----- წერილი) მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს – 500 კვ.მ. ასევე, მოთხოვნილია 60 კვ.მ. განაშენიანების ფართობის მქონე შენობა – ნაგებობის რეგისტრაცია, რაც 10% –ზე მეტად აღემატება ამავე წერილში მითითებულ ფართობს (25 კვ.მ) სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (ს.კ 8----- მესაკუთრე ქ-----ძე) არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო უფლების დამდგენ დოკუმენტში, ეროვნული არქივის 2----- წერილში მითითებული მიწის ფართისა და შენობის ფართის შესაბამისი, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში,

დაინტერესებული პირის მიერ, არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი / იფორმაცია.

მოსარჩელეს წარმომადგენელმა ბ----- 2----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2----- და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2----- გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის წარმომადგენლის ბ----- ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ზ-----ს რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა გაგრძელდა ერთი თვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ზ-----ს რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენ პირს განესაზღვრა 5 – დღიანი ვადა ზემოაღნიშნული ხარვეზის აღმოსაზვრელად და შეჩერდა წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადის დინება.

2017 წლის 03 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოსარჩელის წარმომადგენელმა წარადგინა განცხადება ხარვეზის შევსების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ნ----- წარმომადგენლის ბ----- 2----- ადმინისტრაციული საჩივარი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება, ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც, სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს, ან/და შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად („ა“, „დ“ და „ი“ ქვეპუნქტები), მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა)

განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ამავე კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარემ 2-----
----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მოსარჩელის წარმომადგენელმა ნ----- ა----- სოფელ კ----- მდებარე უძრავი ქონების სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებას დაერთო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მოწმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საარქივო ცნობა.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 1----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ა----- სოფელ კ----- მდებარე უძრავი ქონების სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილება განმცხადებელმა ნ----- და მისმა წარმომადგენელმა 2017 წლის 10 იანვარს, ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და 2----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი. ასევე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ ვინაიდან განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ, 1 %-ზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში (ეროვნული არქივის 2----- წერილი) მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს – 500 კვ.მ. ასევე, მოთხოვნილია 60 კვ.მ. განაშენიანების ფართობის მქონე შენობა – ნაგებობის რეგისტრაცია, რაც 10% –ზე მეტად აღემატება ამავე წერილში მითითებულ ფართობს (25კვმ). სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (ს.კ. 8----- მესაკუთრე ქ-----ძე) არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და მიწის ნაკვეთის საზღვრები მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო უფლების დამდგენ დოკუმენტში, ეროვნული არქივის 2----- წერილში მითითებული მიწის ფართისა და შენობის ფართის შესაბამისი, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის, მიერ 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ, არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი / იფორმაცია.

დადგენილია, რომ მოსარჩელის წარმომადგენელმა ბ----- 2----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2----- და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 26----- გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის წარმომადგენლის ბ----- ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ზ-----ს რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა გაგრძელდა ერთი თვით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს განესაზღვრა 5 – დღიანი ვადა ზემოაღნიშნული ხარვეზის აღმოსახვრელად და შეჩერდა წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადის დინებაც. 2017 წლის 03 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოსარჩელის წარმომადგენელმა წარადგინა განცხადება ხარვეზის შევსების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2017 წლის 25 სექტემბერს მიღებული იქნა N396159 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ნ----- წარმომადგენლის ბ----- 2----- ადმინისტრაციული საჩივარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ

მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- და 2----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით იყო მიღებული, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელე მხარეს, რის გამოც, ისინი ბათილად ცნო.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც მოსარჩელეს და მის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში, სარჩელი ასევე უსაფუძვლო იყო შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, ადმინისტრაციულ წარმოებისას, გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად, გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, იმდენად, რამდენადაც დადგენილი იქნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით იყო მიღებული, აღნიშნული გარემოება, თავის მხრივ, გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა და შესაბამისად, ბათილად ცნო სსიპ საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებაც.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23.1 მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება, ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა ზ-----ს მიერ აღძრული სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, ბათილად ცნო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2-----, 2----- და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც 2015 წლის არქივის მიერ გაცემული ცნობის საფუძველზე არსებული მონაცემებით, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით, აღირიცხებოდა ზ-----ს სახელზე.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა, ისე ქ-----ქმ, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ზ-----ს სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება. ვინაიდან, 2----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე უძრავ ნივთზე. №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული იყო №-----) სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით, ზ-----მა, როგორც მემკვიდრეობის- გარდაცვლილი დ-----ის

ანდერძისმიერმა და კანონიერმიერმა მემკვიდრემ (შვილიშვილმა), მიიღო მამკვიდრებლის სამკვიდრო მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

სარეგისტრაციო განცხადებაზე აგრეთვე დართული იყო ინდ.მეწარმე „თ-----
----“ 2016 წლის 09 ივლისის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ ერთ საცხოვრებელ სახლზე (მდგომარეობა - აშენებული, განაშენიანების ფართობი 60 კვ.მ.) და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის №----- საარქივო ცნობის ასლი, რომელშიც მითითებულია, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული, ა-----
----- ხ----- სასოფლო საბჭოს (სოფელი კ-----) 1973-1975 წწ. საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია დ-----
-----, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ მითითებული არ არის. 1976-1978 წწ. საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია დ-----
----- და კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს და მიწის ნაკვეთი 0,06 ჰა (1980 წლის მონაცემით), ხოლო 1997-2000 წწ. საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია დ-----, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს, საერთო სასარგებლო ფართობით 25 კვ.მ, და ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ მითითებული არ არის. ხ----- საკრებულოს 1992-1995 წწ. საკომლო წიგნები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში შესანახად არ შესულა.

იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული №-----29 (2-----) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ფართობი, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ, 1%-ზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში (ეროვნული არქივის 1-----) მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს - 500 კვ.მ.-ს. ასევე მოთხოვნილი იყო 60 კვ.მ განაშენიანების ფართობის მქონე შენობა-ნაგებობის რეგისტრაცია, რაც 10%-ზე მეტად აღემატებოდა ამავე წერილში მითითებულ ფართობს (25 კვ.მ.). დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (საკადასტრო კოდი 8-----, მესაკუთრე ქ-----ძე (პირადი ნომერი 0-----) არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო უფლების დამდგენ დოკუმენტში, ეროვნული არქივის №1----- წერილში მითითებული მიწის ფართობი და შენობის ფართობის შესაბამისი, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

აპელანტი განმარტებით სადავო გადაწყვეტილებით სააგენტოს დაევალა №-----
-- სარეგისტრაციო წარმოებაზე დართული 2015 წლის საარქივო ცნობის
საფუძველზე, ზ-----ს სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
განხორციელება, მაშინ, როცა ამბროლაურის რაიონული სასამართლოსთვის
ცნობილი იყო იმ გარემოების შესახებ, რომ 2-----
სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე,
მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში კანონით
დადგენილი წესით მოძიებული, სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის №1-----
----- პასუხის მიხედვით, დ----- კომლის ერთადერთ
წევრად არის მითითებული, რომელსაც ერიცხება 1958 წელს აგებული
საცხოვრებელი სახლი 25 კვ.მ-ის ოდენობით და მიწის ნაკვეთი „2001, 2005 წწ.
ჩანაწერებით 500 (საზომი ერთეული მითითებული არ არის) ოდენობით.

აპელანტი განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ არ გაითვალისწინა და არ
შეაფასა ის გარემოება, რომ ზემოაღნიშნულ საარქივო ცნობაში მითითებული
მონაცემები შეუსაბამო იყო დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო
განცხადებაზე წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის
ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ფართობის მონაცემებთან, ხოლო 2017 წლის
საარქივო ცნობაში მითითებული მონაცემების ამსახველი საკადასტრო
აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ
ყოფილა.

სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციოდ
წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის
საკადასტრო მონაცემებს შორის (ს/კ 8----- მესაკუთრე ქ-----)
არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, რომელიც არ აღმოფხვრილა
და მედიაციის პროცესიც შეწყდა.

აპელანტი განმარტებით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის №-----
გადაწყვეტილებით, ამბროლაურის რაიონში, სოფელ კ----- მდებარე უძრავი
ნივთის (ს/კ 8-----) მესაკუთრედ სამკვიდრო მოწმობისა (№1-----, გაფორმების
თარიღი: 0-----, ნოტარიუსი თ. ჯიჭურაული) და მიწის ნაკვეთის მიღება-
ჩაბარების აქტის (№--, გაფორმების თარიღი: 1-----.) საფუძველზე
დარეგისტრირდა ქ-----ძის (პ/ნ 0-----) საკუთრების უფლება.

სააგენტო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ძალაშია და სადავოდ
არ გამხდარა რეგისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტაცია (სამკვიდრო
მოწმობა და საარქივო ცნობა), ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017
წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილების №ბს-729-721(კ-16) თანახმად, საკასაციო
სასამართლო დაუშვებლად მიიჩნევს სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ
ძალაში არსებობის პირობებში რეგისტრაციის გაბათილებას.

აპელანტის განმარტებით რაიონული სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში არ

ახდენს არცერთი მნიშვნელოვანი გარემოების სამართლებრივ შეფასებას და შემოიფარგლება მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოებების აღწერით, რაც არ არის საკმარისი დასაბუთება იმისათვის, რომ გაუქმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები და დარეგისტრირდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლება. სასამართლო ვერ უთითებს, თუ რომელი კონკრეტული ნორმა დაარღვია და რა გარემოებები არ გამოიკვლია საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სარეგისტრაციო წარმოების დროს. ასევე გაურკვეველია თუ რომელ ფაქტებსა და გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღო სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილება მაშინ, როცა ძალაშია ქ-----ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული დოკუმენტაცია, ასევე არ აღმოფხვრილა აღნიშნული მიწის ნაკვეთისა (ს/კ 8-----) და დაინტერესებული პირის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებული ზედდება, ამასთან, დაინტერესებულ პირს არ წარმოუდგენია 2017 წლის საარქივო ცნობაში მითითებული მონაცემების ამსახველი საკადასტრო აგეგმვითი /აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილების აღსრულება ფაქტობრივად შეუძლებელია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტ მხარეს მიაჩნია რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაფუძნებულია არასწორ სამართლებრივ დასკვნებზე, არასწორად არის გამოყენებული სამართლებრივი ნორმები და არსებობს აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმების კანონით დადგენილი საფუძვლები.

აპელანტ ქ-----ძის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ არის დასაბუთებული. სასამართლოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმეზე წარმოდგენილი ეროვნული არქივის 2017 წლის 14 მარტის N13/27486 წერილი, ამავე დავაზე საჯარო რეესტრსა და მესამე პირ ქ-----ძის მიერ წარმოდგენილ სხვა არსებით გარემოებებთან და შესაბამის მტკიცებულებებთან მიმართებაში, პირველ რიგში 1----- მომზადებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N-- აქტთან მიმართებაში.

აპელანტის განმარტებით ეროვნული არქივის 2017 წლის 14 მარტის წერილობითი ცნობით არ იდენტიფიცირდება სადაო მიწის ნაკვეთი, რადგან ამ წერილით არ დგინდება ნ----- მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მიჯნები მეზობელ მიწის ნაკვეთებთან, როგორც ეს ასახულია 1----- მომზადებულ მიღება-ჩაბარების აქტში, რომელიც წარმოადგენს ქ-----ძის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ ამონაწერში მითითებული უფლების დამადასტურებელ სათანადო დოკუმენტს.

აპელანტის განმარტებით ნ----- მიერ წარმოდგენილი ინფორმაცია არც ერთ ნაწილში არ იძლევა სადაო ნაკვეთთან რაიმე ფორმით კავშირს, გარდა იმისა, რომ ცნობილი არ არის ეროვნული არქივის წერილში მითითებული ციფრის „500“-ის საზომი ერთეული, ასევე არ დგინდება სასარგებლო ფართი 25 კვ.მ. რადგან მიწის

ნაკვეთის იმ ნაწილზე სადაც ზედდება მოხდა მდებარე ობიექტის ფართობი არის 61 კვ.მ. და არა 25 კვ.მ. იმის გამო, რომ ეროვნული არქივის წერილში მითითებული მონაცემების გათვალისწინებით არ დგინდება ზედდების ნაწილში დაფიქსირებული ნაკვეთის მონაცემებთან (ფართის ოდენობა და მასზე არსებული ობიექტის ფართობის ოდენობა), რაიონულ სასამართლოს ევალუბოდა გამოეკვლია და დაედგინა ნ----- მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ კვარცხუთის სხვა ადგილზე ხომ არ მდებარეობს და ნ----- შეცდომით ხომ არ ითხოვს სადაო ადგილზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას. ამ საკითხის გამოკვლევის შემთხვევაში სასამართლო დარწმუნდებოდა, რომ ნ----- მიერ არასწორად, უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად იქნა მოთხოვნილი სადაო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. ამ გარემოებაზე არის გაკეთებული მინიშნება საჯარო რეესტრის მხრიდან თავის გადაწყვეტილებაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი მხარე ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით ზ-----ს სარჩელის უარყოფას.

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

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ

ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სარჩელით დავის საგანია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- გადაწყვეტილების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებები.

საქმეში დაცული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 1----- წელს ირკვევა, რომ ა----- სოფელ კ----- მდებარე სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, რომლის საკადასტრი კოდია 8----- (დაზუსტებული ფართით 2420 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01/2-150.38 კვ.მ.; N02/1; N03/1; N03/1; N05/1; N06/1) მესაკუთრეა ქ-----ძე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N--, დამოწმების თარიღი 1-----წ. 2) N----- სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმებული 0----- წელს ნოტარიუსს თ.ჯიქურაულის მიერ (ს.ფ. 126-127, ტ.1).

0----- წლის N----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ ქ-----ძემ, როგორც მამკვიდრებლის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, სრულად მიიღო სამკვიდრო ქონება 22.11.2011 წელს გარდაცვლილი მეუღლის ა-----, რომელიც გარდაცვალების მომენტისათვის ცხოვრობდა თბილისი, ლამის ჩიხი N6, სამკვიდრო ქონებაზე, რომელიც ეკუთვნოდა 2----- წელს გარდაცვლილ ა-----, რომლის მემკვიდრესაც შვილს, ა----- მიღებული ჰქონდა სამკვიდრო, მაგრამ არ ჰქონდა გადაფორმებული თავის სახელზე ისე გარდაიცვალა. ქ-----ძემ სამკვიდრო მიიღო სრულად, სამკვიდროში შემავალი აქტივებით და პასივებით... (ს.ფ. 274-278, ტ.1).

1----- საარქივო ცნობით ირკვევა, რომ ქუთაისის ცერტრალურ არქივში დაცული ა----- ხ----- საკრებულოს 1997-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ა----- . ხ----- საკრებულოს 1991-1996 წლების საკომლო წიგნები ქუთაისის ცერტრალურ არქივში შესანახად არ შემოსულა (ს.ფ. 279, ტ.1).

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N-- აქტით ირკვევა, რომ 1----- წლის ა-----
----- სოფელ კ----- მიწის რეფორმის კომისიამ ა-----
მთლიანობაში გამოუყო 3435 ჰა მიწის ნაკვეთი. სახლი ეზოთი- 40/40 (სიგრძე),
25/25 (სიგანე), 1000 ჰა; ეზო- 18/18 (სიგრძე), 30/30 (სიგანე), 540 ჰა; ვენახი - 8/8
(სიგრძე), 15/15 (სიგანე), 120 ჰა; ვენახი - 20/20 (სიგრძე), 38/38 (სიგანე), 760 ჰა;
ვენახი - 18/17 (სიგრძე), 26/26 (სიგანე), 455 ჰა; ყანა - 10/10 (სიგრძე), 12/12 (სიგანე),
120 ჰა; ყანა ლ----- - 8/8 (სიგრძე), 55/55 (სიგანე), 440 ჰა (ს.ფ. 135-136, ტ.1);

სააპელაციო სასამართლოში დამატებით წარმოდგენილი მიწის (უძრავი ქონების)
სააღრიცხვო ბარათებით (რომლებიც დათარიღებულია 19.07.00 წლით) ირკვევა,
რომ ამბროლაურის, ს----- მდებარე მიწის ნაკვეთები - 365.10 კვ.მ. - ს/კ. 8-

----- ამბროლაური, სოფელი კ-----;
**უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების N----- (ს.ფ. 208-219, ტ.2).**

დადგენილია, რომ ზ-----ს წარმომადგენელმა 2----- №-----
განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და
მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ამბროლაურის
მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე უძრავ ნივთზე უფლების
რეგისტრაცია. განცხადებას სხვა დოკუმენტებთან ერთად დაურთო 1-----
----- სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით, ზ-----მა, როგორც
მემკვიდრეობის - 2014 წლის 10 მარტს გარდაცვლილი დ-----ის
ანდერძისმიერმა და კანონიერმიერმა მემკვიდრემ (შვილიშვილმა), მიიღო
მამკვიდრეობის სამკვიდრო მასში შემავალი აქტივებითა და პასივებით; ინდ.
მეწარმე „თ-----“ 0----- წლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი
ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ----- მდებარე 600 კვ.მ სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ ერთ
საცხოვრებელ სახლზე (აშენებული, განაშენიანების ფართობი 60 კვ.მ.) და №-----
----- საარქივო ცნობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საქართველოს ეროვნული არქივის
ქუთაისის ცენტრალური არქივის 1----- საარქივო ცნობით
ირკვევა, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული, ა----- ხ-----
- სასოფლო საბჭოს (სოფელი კ-----) **1973-1975 წწ. საკომლო წიგნში კომლის
უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია დ-----.**
კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958
წელს. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ მითითებული არ არის.

**ხ----- სასოფლო საბჭოს (სოფელი კ-----) 1976-1978 წწ. საკომლო წიგნში
კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია დ-----**
----- და კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი აგებული
1958 წელს და მიწის ნაკვეთი 0.06 ჰა (1980 წლის მონაცემით), **ხოლო 1997-2000 წწ.
საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია
დ-----, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება**

საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს, საერთო სასარგებლო ფართობით 25 კვ.მ. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ მითითებული არ არის. ნ-----
---- საკრებულოს 1992-1995 წწ. საკომლო წიგნები ქუთაისის ცენტრალურ არქივში შესანახად არ შესულა (ს.ფ. 76, ტ.1).

2----- მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, მიღებულ იქნა №-----
03 სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც 2----- მიმართვით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია ამბროლაურის მუნიციპალიტეტიდან.

ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილი იყო ზედდება. განმცხადებელს ასევე განემარტა დავის მოგვარების ალტერნატიულ საშუალებაზე - მედიაციის თაობაზე.

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 3----- მომართვით, სააგენტოს ეცნობა, რომ სოფელ კ----- №----- სარეგისტრაციო განცხადებაში წარმოდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/ აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადგენა ვერ ხერხდებოდა მოქალაქის მისამართზე არ ყოფნის გამო.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- წლის №-----07 და 2----- წლის №-----07 გადაწყვეტილებებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგენილ იქნა ზედდებისა და აგრეთვე, განსაზღვრულ იქნა დავის მოგვარების ალტერნატიული საშუალება - მედიაცია, მაგრამ ნოტარიუს ლიანა მაჭავარიანის 0----- წლით დათარიღებული საინფორმაციო წერილი, ირკვევა, რომ მედიაციის მხარეები (ქ-----ძე და ნ-----) ინფორმირებულები იყვნენ შეხვედრის თარიღის/დროის შესახებ და ჩანიშნულ დღეს ნოტარიუსთან გამოცხადდა მხოლოდ ნ----- ნოტარიუს ლიანა მაჭავარიანის 0----- წლის საინფორმაციო წერილის საფუძველზე, იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 1----- წლის №8----- გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

1----- ნ----- წარმომადგენელმა ბ----- №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 1----- წლის №----- რეგისტრაციის შესახებ და 1----- წლის №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- გადაწყვეტილებით ნ---

----- წარმომადგენელ ბ----- რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ხოლო ამავე გადაწყვეტილებით, 1----- წლის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული.

ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ნ----- წარმომადგენლის ბ-----
---ა და ქ-----ძის მონაწილეობით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2017 წლის 01 თებერვალს გაიმართა ზეპირი მოსმენა, სადაც ქ-----ძემ დაადასტურა, რომ **სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შენობის ნაწილი - 25 კვ.მ ფართობით დ-----ს აშენებული იყო და ის არ იყო წინააღმდეგი, განხორციელებულიყო მოწინააღმდეგე მხარის უფლების რეგისტრაცია მხოლოდ შენობა №2-ის 25 კვ.მ ფართობზე, რაც მითითებული იყო საარქივო ცნობაში, დანარჩენ ნაწილში კი არ დაეთანხმა ადმინისტრაციულ საჩივარს.**

0----- სამსახურებრივი ბარათით, ირკვევა, რომ №----- წარმოებაზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ელექტრონული ვერსიის ადგილას არ არსებობს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მიხედვით განხორციელებული სამუშაოების ამსახველი გრაფიკული მონაცემები, ხოლო 1----- წლის №----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების მსვლელობისას მოძიებული, სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის 0----- სამსახურებრივი ბარათით ასევე გამოირკვა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით, **დ-----ს, ნ----- და ზ-----ს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე „ამბროლაური, სოფელი კ-----“, რეგისტრირებული არ იყო და სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უძრავი ნივთის ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი კონკრეტული მისამართით: „ამბროლაური, სოფელი კ-----“ - დ-----ის, ნ----- და ზ-----ს მითითებით არ იძებნებოდა.**

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ნ----- წარმომადგენლის ბ----- 2----- №----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2----- №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება.

ამავე გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს დაევალა N----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან

დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება, ამ აქტის სამოტივაციო ნაწილის ფაქტობრივი დასაბუთების 4.2.1.2.1. და სამართლებრივი დასაბუთების 4.3.3., 4.3.3.1., 4.3.4.1. პუნქტების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იმ დასაბუთებით, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის დანაწესის 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 ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას, ხოლო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016 წლის №153 ბძანებით დამტკიცებული №1 დანართის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სხვა ორგანოებიდან (უფლებამოსილი პირისგან) დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის წესი და საფუძვლები, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ან სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია არ არის საკმარისი დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებად.

ამასთან, ამ აქტის სამოტივაციო ნაწილის ფაქტობრივი დასაბუთების 4.2.2. პუნქტში ასახული, საქმეში არსებული გარემოებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ გაიზიარა მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებების მართებულობა 2016 წლის 16 სექტემბრის N----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებებში ზედდების შესახებ გარემოების ასახვისა და მედიაციის საკითხზე მსჯელობის თაობაზე, თუმცა, ჩათვალა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე და მიღებული იყო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტითა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016 წლის №153 ბძანებით დამტკიცებული №1 დანართის მე-4 მუხლის დანაწესის დარღვევით.

ამდენად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ, კანონის წინაშე თანასწორობის, კანონის უზენაესობაზე დამყარებული, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი უფლებამოსილების მხოლოდ კანონის საფუძველზე განხორციელების პრინციპების დაცვისა და სარეგისტრაციო წარმოების ფორმალური და პროცედურული საკითხების ეფექტურად განსაზღვრის საერთო მიზნებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ჩათვალი, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2----- №8----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა 2----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების და/ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის მოძიება, ამ აქტის სამართლებრივი დასაბუთების 4.3.3. პუნქტში ასახული კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016 წლის №153 ბრძანების თანახმად.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ, 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ ვინაიდან განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ, 1%-ზე მეტად აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში (ეროვნული არქივის 2----- --- წერილი) მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს – 500 კვ.მ. ასევე, მოთხოვნილია 60 კვ.მ. განაშენიანების ფართობის მქონე შენობა – ნაგებობის რეგისტრაცია, რაც 10% –ზე მეტად აღემატება ამავე წერილში მითითებულ ფართობს (25 კვ.მ) სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (ს.კ 8----- მესაკუთრე ქ-----ძე) არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო უფლების დამდგენ დოკუმენტში, ეროვნული არქივის 2----- წერილში მითითებული მიწის ფართისა და შენობის ფართის შესაბამისი, კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ 2----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში,

დაინტერესებული პირის მიერ, არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი / იფორმაცია.

მოსარჩელეს წარმომადგენელმა ბ----- 2----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2----- და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2----- გადაწყვეტილებების გაუქმების მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის წარმომადგენლის ბ----- ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ზ-----ს რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადა გაგრძელდა ერთი თვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის N----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობისა და ზ-----ს რეგისტრაციის მოთხოვნის ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- გადაწყვეტილებით, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმომდგენ პირს განესაზღვრა 5 – დღიანი ვადა ზემოაღნიშნული ხარვეზის აღმოსაზრელად და შეჩერდა წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ვადის დინება.

2017 წლის 03 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოსარჩელის წარმომადგენელმა წარადგინა განცხადება ხარვეზის შევსების შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ნ----- წარმომადგენლის ბ----- 2----- ადმინისტრაციული საჩივარი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი საქართველოს ეროვნული არქივის 1----- მომართვით ირკვევა, რომ ქუთაისის ცენტრალურ არქივში დაცული, ა----- ხ----- საკრებულოს სოფელი კ----- **1997-2001 წლების საკომლო წიგნში, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია დ-----.**

კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1997 წლის ჩანაწერით საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს, საერთო სასარგებლო ფართი 25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესახებ ჩანაწერი მითითებული არ არის.

ბ----- საკრებულოს 2001-2005 წლების საკომლო წიგნში, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია დ-----ი. კომლის პირად საკუთრებაში ერიცხება 2002 წლის ჩანაწერით, საცხოვრებელი სახლი აგებული 1958 წელს, საერთო სასარგებლო ფართი 25 კვ.მ. **მიწის ნაკვეთის ფართობი 2001,2005 წლების ჩანაწერებით 500 (საზომი ერთეული მითითებული არ არის).**

ბ----- საკრებულოს გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნები, მიწის განაწილების სიები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, 1992-1996 და 2006-2007 წლების საკომლო წიგნები, ქუთაისის ცენტრალ არქივში დაცვაზე არ შემოსულა (ს.ფ. 79, ტ.1; ს.ფ. 187, ტ. 2).

სამართლებრივი დასაბუთება

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

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტით, საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

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

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

ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

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

საქმეში დაცული მასალით დადგენილია, რომ ზ-----ს ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ ზ-----ს მიერ არ არის გასაჩივრებული 2----- გადაწყვეტილების (ს.კ. 8-----) რეგისტრაციის საფუძველი, მიწის ნაკვეთის N-- მიღება - ჩაბარების აქტი.

უდაოა, რომ მოსარჩელის მიერ დასარეგისტრირებლად მოთხოვნილი 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 25 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი (საარქივო ცნობის მიხედვით) მოქცეულია ქ-----ძის სახელზე, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ 2420 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში, რომლის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა N-- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, შესაბამისად რეგისტრაციის საფუძვლის გასაჩივრების გარეშე, მხოლოდ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების ბათილად გამოცხადებით ვერ მიიღწევა ის მიზანი და სამართლებრივი შედეგი, რისი მიღებაც სურს მოსარჩელეს მოცემულ დავაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მიზანი, სარჩელის შინაარსი, ის სამართლებრივი შედეგი, რისი დადგომაც სურს მას და სასამართლო, მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის საფუძველზე, მოსარჩელეს უნდა მისცეს სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების შესაძლებლობა და დავის საგნის დაზუსტების შემდეგ, იმსჯელოს როგორც გასაჩივრებული აქტების კანონიერების, ისე ზ-----ს რეალურად მიღწევადი და აღსრულებადი უფლების შესახებ.

სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, რომ მოსარჩელის მიერ ჩამოყალიბებული სასარჩელო მოთხოვნა არ შეესაბამება სარჩელის შინაარსსა და

მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს - რა უფლების მოპოვებისთვისაც მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი ინტერესი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის თანახმად სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა არ არის შეზღუდული მოთხოვნის ფორმულირებით და შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მოსამართლე ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას მიხანშეწონილი და შესაძლებელია თუ არა სარჩელის ტრანსფორმირება, რაც მოთხოვნის არა გაზრდად, არამედ დაზუსტებად უნდა ჩაითვალოს. აღნიშნული ნორმის ფარგლებში, ასევე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მოქმედი სამართლებრივი დახმარების (სზაკ-ის 85-ე მუხლი) პრინციპზე დაყრდნობით, სასამართლო უფლებამოსილია მიუთითოს მხარეს იმ პროცესუალურ ხარვეზებზე, რაც დაშვებულია სარჩელის აღძვრის პროცესში სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებისას, - სასამართლო უფლებამოსილია დაეხმაროს მხარეს დააზუსტოს სასარჩელო მოთხოვნა და მოპასუხედ მიუთითოს ის ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის უკანონო ქმედებამ ან/და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა აქტმა შელახა მისი კანონიერი უფლება და ინტერესი. სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო, მიუხედავად მისი აქტიური როლისა, უფლებამოსილი არ არის გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს. მიუხედავად ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათისა და სარჩელის ტრანსფორმირების შესაძლებლობისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე და მე-3 მუხლების მოქმედებით, რომელთა მიხედვითაც, მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ დავის საგანს და სასამართლოს უფლება არა აქვს, მიაკუთვნოს მხარეებს ის, რაც არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. მაშინ როდესაც მხარე პროცესუალურად სწორად ვერ აყალიბებს თავის მოთხოვნას პროცესის ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, მოსამართლემ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების დასაცავად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. პროცესუალური უფლებები და მატერიალური მოთხოვნები არ უნდა იქნეს უარყოფილი, იმის გამო რომ სასარჩელო მოთხოვნა ვერ იქნა ჩამოყალიბებული, შესაბამისად, მოსამართლეს შეუძლია ხელი შეუწყოს მოთხოვნის ტრანსფორმირებას.

სარჩელის არასწორი ფორმულირების შემთხვევაში, მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესი ვერ იქნება მიღწეული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი, შესაბამისად, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ვერ იქნება აღსრულებული. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღუსრულებლობა კი არღვევს პირის როგორც ეროვნული კანონმდებლობით, ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით

გარანტირებული საქმის სამართლიანი განხილვის უფლებას. სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა თუ მაღალი ხელშემკვრელი მხარის ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმედითი დარჩენილიყო. კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს (იხ. *IZA Ltd and Makrakhidze v. Georgia*, §42; . *Burdov v. Russia*, §34;).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ რაიონული სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი პროცესუალური დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; საქალაქო სასამართლომ არ გამოიყენა ის შესაძლებლობები და მექანიზმები, რასაც მას კანონმდებლობა ანიჭებს.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილების დაუცველობის პირობებში, დაუსაბუთებელია რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, ამასთან, იგნორირებულია დავის საგანი და მოსარჩელის ინტერესი, საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

ამასთან გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უსაფუძვლოა ქ-----ძის საკუთრების 2420 კვ.მ. მთლიანად ბათილად ცნობის ნაწილშიც, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელის ტრანსფორმირების შემთხვევაში უნდა იმსჯელოს მხოლოდ მიწის მიღება-ჩაბარების N-- აქტის და მის საფუძველზე ქ-----ძის სახელზე რეგისტრირებული 2420 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილობრივ (500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და 25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის) რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, იმერეთის რეგიონული ოფისის და ქ-----ძის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

6.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, ამ

მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. იმავე 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 პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, იმერეთის რეგიონული ოფისის და ქ-----ძის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2.გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3.სასამართლო ხარჯები, რაც გაწეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით;

4.განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი