

საქმე №0503100--002236727
საქმე N3/ბ-470-18წ.



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

06 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი**

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _ 1.სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი; 2.ვ----- ბ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ მ----- თ-----ე

მოპასუხე _ ე-----ი

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20-- წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20-- წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და მ----- თ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

20-- წლის 11 დეკემბერს მ----- თ-----ის წარმომადგენელმა გე-----მ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის, ვ----- ბ-----ისა და ე-----ის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2----- რეგისტრაციაზე უარის შესახებ.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----
---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამავე სარჩელით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოახდინოს მ----- თ----- ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, მდებარე ოზურგეთის რაიონი სოფელი ნ----- ს/კ 2----- . აგრეთვე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება ვ----- ბ-----ის უფლებათა რეესტრში ს/კ. 2----- რეგისტრაციის ცვლილება თავდაპირველი მონაცემების მიხედვით. ასევე ე----- -ის უფლებათა რეესტრში ს/კ. 2----- რეგისტრაციის ცვლილება თავდაპირველი მონაცემების მიხედვით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20-- წლის 18 დეკემბრის განჩინებით მ----- თ-----ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2007 წელს ოზურგეთის რაიონის ნ-----ს თემში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელე მ----- თ-----მ შეიძინა მიწის ნაკვეთი ს/კ. 2----- . ადგილზე დათვალიერებით ამზომველმა დაადასტურა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და მისი საზღვრები. ყველა მოთხოვნების დაცვით მ----- თ-----ე საჯარო რეესტრის სამსახურის უფლებათა რეესტრში გატარდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ. ამ პერიოდში საჯარო რეესტრში მოწაცემები დაცული იყო ქალაქის ვერსიის სახით. აღნიშნულ ნაკვეთზე მ----- თ-----მ დაიწყო სახლის მშენებლობა, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის ორთოფოტო სურათზე ჩანს ნაგებობის კონტურები. 20-- წელს წარადგინა საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის ელექტრონული ვერსიის დისკი, რომლის მონაცემები იდენტური იყო 2007 წელს შესრულებულ საქალაქო ვერსიის. მიუხედავად ამისა საჯარო რეესტრმა შეაჩერა რეგისტრაცია იმ მოტივით, რომ მიწის ნაკვეთზე დაფიქსირდებოდა ზედდება. ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა და მის მიერ დანიშნულმა მედიატორმა სრულად არ გამოიკვლიეს რეგისტრაციის საკითხი. შემდეგ კი ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე უარი უთხრა მოსარჩელეს რეგისტრაციაზე.

მოსარჩელე მ----- თ-----მ თავად გამოკითხა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, სააზომველო სამსახურების თანამშრომლები, დამატებით გამოითხოვა არქივიდან დაცული დოკუმენტაცია და აღმოაჩინა, რომ ფართობის ზოლში დამატებული ყოფილა გე-----ი, რომელმაც 2----- - განცხადების საფუძველზე თვითნებურად მოახდინა

რეგისტრაციის ცვლილება და შეცვალა მისი მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. კერძოდ, გადავიდა ფართობის ერთი ზოლიდან მეორე ზოლში და ამით მოხდა ის, რომ მიწის ნაკვეთში, რომელზეც აგებულია აპელანტის მიერ ნაგებობა და ჩანს ორთოფოტოზე მოხდა მოსარჩელის მოსაზღვრე ვ----- ბ-----ე.

20-- წლის 1----- მ----- თ-----ემ წარადგინა მის მიერ მოპოვებული მონაცემები, რაზეც რეესტრის თანამშრომელმა ურჩია, რომ ჯერ წარმოედგინა მიწის წაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე განცხადება და ამავე დროს ოფიციალურად გამოეთხოვა საჯარო რეესტრის არქივიდან მიწის ნაკვეთის ს/კ. 2----- მონაცემები, სადაც მესაკუთრეა ელ-----ი, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურიდან რეგისტრაციაზე უარის მიღების შემთხვევაში გაესაჩივრებინა სააგენტოში გადაწყვეტილება და დაერთო საჩივარს მოპოვებული საბუთები. მას შემდეგ, რაც მოსარჩელე მ----- თ-----ემ მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება ის გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის სააგენტოში. 2----- გადაწყვეტილებით კი საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი უთხრა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელე მ----- თ-----ე თვლის, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებები და მოქმედებები პირდაპირ ზღუდავს მის უფლებებს და ინტერესებს.

მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის, ვ----- ბ-----ისა და ე-----ის წარმომადგენლებმა 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

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20-- წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით მ----- თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის შესახებ.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.
- ვ----- ბ-----ეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (მიწის საკადასტრო კოდი 2-----) მოსარჩელე მ----- თ-----ესთან გადაფარვის ნაწილში.

ამავე გადაწყვეტილებით დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების შესწავლის შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხარეების (მოსარჩელე და მოპასუხე ვ----- ბ-----ე) მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ნაწილში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2007 წელს მოსარჩელე მ----- თ-----ემ შეიძინა მიწის ნაკვეთი ოზურგეთის რაიონის სოფელ ნ-----.

20-- წლის სექტემბრის თვეში რეგისტრაციის მიზნით მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის სააგენტოს, რა დროსაც გაირკვა, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ვ----- ბ-----ეზე.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით შეცდომა გამოიწვია მათ ზოლში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციამ ე-----ის სახელზე.

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; ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით მარეგისტრირებელი 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. ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის თანახმად „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება“;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა რეგისტრაცია – 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში

აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;
სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით;
სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;
სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

დღეის მდგომარეობით ვ----- ბ-----ზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი ს/კ. 2----- ნაკვეთის წინა ნომერი არის 2-----. მ----- თ-----ზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის წინა ნომერი იყო 2-----. მიწის ნაკვეთი აღნიშნული წინა ნომრით რეგისტრირებულია დღეის მდგომარეობით სხვა პირზე. ამასთანავე ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მ----- თ-----ე აცხადებს პრეტენზიას დაწყებული აქვს მშენებლობა, რომელიც სამართლებრივი პრობლემების გამო ვერ დაასრულა. არცერთ აღნიშნულ გარემოებაზე საჯარო რეესტრის სამსახურს არ აქვს შეფასება გაკეთებული. რაც შეეხება ე-----ის მიწის ნაკვეთს, ის არ მდებარეობს სადაო ნაკვეთის მომიჯნავედ და უშუალოდ ე-----ზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობა ვერ იქონიებს გავლენას მოსარჩელის სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

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

საჯარო რეესტრმა უნდა ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, შეადაროს ნაკვეთების წინა ნომრები და მათი ადგილმდებარეობა, შეაფასოს ფაქტობრივი მდგომარეობა შენობა-ნაგებობის კუთხით, მისცეს შეფასება თუ რატომ არის რეგისტრირებული მ----- თ-----ის წინა ნომერზე სხვა პირის მფლობელობა და მთლიანი სიტუაციური გეგმის მიხედვით რომელი პირების ნაკვეთები მდებარეობდა ერთმანეთის მეზობლად და რის საფუძველზე მოხდა სამეზობლო ნაკვეთების მფლობელების ცვლილება. საჯარო რეესტრის უარი არის აბსოლიტურად დაუსაბუთებელი და თუ დაშვებული ცდომილების გამოსწორება ეხება მესამე პირების ინტერესებს, ისინი ჩართული უნდა იქნენ ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის დაუსაბუთებელი აქტით რეგისტრაციაზე უარის თქმის თაობაზე, მოქალაქეს რომელმაც შეიძინა მიწის ნაკვეთი შესაძლოა შეეზღუდოს კონსტიტუციით განსაზღვრული საკუთრების უფლება, კერძოდ სახელმწიფო ორგანო უარს ეუბნება პირს შეძენილი უძრავი ქონების, საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ მითითებული ტერიტორიაზე (იგულისხმება ზოლი) თავისუფალი ადგილი არ არის.

ამასთანავე საჯარო რეესტრმა სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების შესწავლის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციული წარმოება უნდა განახორციელოს როგორც მოსარჩელის, ასევე მოპასუხე ვ----- ბ-----ის მიმართ.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20-- წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა გ-----ემ, ისე ვ----- ბ-----ის წარმომადგენელმა კ-----მა, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და მ----- თ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა გ-----ის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების მთავარ მოტივად მიუთითა ის, რომ ვ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთის - ს/კ. 2-----, წინა ნომერია 2-----, ხოლო მ----- თ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის წინა ნომრით - 2----- დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია სხვა პირზე. ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა: მ----- თ-----ეს დაწყებული აქვს მშენებლობა. საჯარო რეესტრმა უნდა შეადაროს ნაკვეთების წინა ნომრები და მათი ადგილმდებარეობა, შეაფასოს ფაქტობრივი მდგომარეობა შენობა-ნაგებობის კუთხით, მისცეს შეფასება რატომ არის რეგისტრირებული მ----- თ-----ის სახელზე სხვა პირის მფლობელობა და რამ გამოიწვია სამეზობლო ნაკვეთების მფლობელთა ცვლილება.

აპელანტის განმარტებით რაიონული სასამართლოს ზემოაღნიშნული განმარტება ზოგადი და ბუნდოვანია, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არასათანადოდაა შეფასებული სამართლებრივად საქმეში არსებული მტკიცებულებები და გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. კერძოდ: სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული კონკრეტულად რა

სახის მტკიცებულებებით დასტურდება ისეთი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები, როგორიცაა, მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო მიწაზე და ასევე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა. ასევე, გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა, რომ თუ, მ----- თ-----ის მიწის ნაკვეთი დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულია სხვა პირზე და არა ვ----- ბ-----ის სახელზე, მაშინ, რატომ უნდა მისცეს შეფასება საჯარო რეესტრმა მ----- თ-----ის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ სხვა პირის მფლობელობას, ასევე, ფაქტობრივ მდგომარეობას შენობა-ნაგებობის კუთხით, სამეზობლო ნაკვეთების ცვლილებას და ა.შ, როცა, ამ სხვა პირის სარეგისტრაციო ჩანაწერი მოქმედია, სადავო არ გამხდარა და მის მიმართ მოქმედებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია.

აპელანტის განმარტებით უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე სასამართლო გადაწყვეტილების დასაბუთებულობაზე მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა: საკასაციო სასამართლო აღნიშნა, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯლ-----ა საქართველოს წინააღმდეგ, N79----3; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81). (საქმე Nბს-789-785(კ-17).

აპელანტის განმარტებით მართალია, სასამართლო არ არის ვალდებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალურად გასცეს პასუხი, თუმცა იგი ვალდებულია დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით. წინამდებარე შემთხვევაში, სადავო ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ მსგავსი ბუნდოვანება და აბსტრაქტულობა წარმოშობს საფუძვლიან ვარაუდს, რომ სასამართლოს სათანადოდ არ გამოუკვლევიან საქმეში არსებული მტკიცებულებები და აქედან გამომდინარე სამართლებრივი შეფასებაც გაუგებარია. ამდენად სასამართლოს განმარტება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, ამიტომ, აღნიშნული წარმოადგენს სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ პრიმა მუხლის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლიტურ საფუძველს. შესაბამისად, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

აპელანტ ვ----- ბ-----ის წარმომადგენელ ვ-----ს განმარტებით, გაურკვევლია საიდან მივიდა სასამართლო იმ დასკვნამდე, რომ ვ----- ბ-----ეს დღეს საკუთრებაში აქვს რეგისტრირებული ის ნაკვეთი, რომელიც თ-----ემ შეიძინა 2007 წელს. ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება არის არასწორი, ვა-----

ნ ბ-----ეს დღეს საკუთრებაში აქვს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიიღო მიწის რეფორმით და რეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში 1----- წლიდან (რეგისტრაციის №2-----) ნაკვეთს მინიჭებული აქვს ძველი კოდი 2-----. დაზუსტებული რეგისტრაცია ბ-----ემ განახორციელა სარეგისტრაციო წარმოებით № 8-----, დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრმა 0-----წ. გამოსცა ბრძანება №8-----03, რომელიც ამ დროისათვის ძალაშია და გასაჩივრებული არ გახლავთ;

აპელანტის განმარტებით მ----- თ-----ის მიწის ნაკვეთის ძველი საკადასტრო კოდი გახლავთ 2-----, ხსენებულიდან გამომდინარე ნაკვეთები არიან ერთმანეთის მოსაზღვრეები. აპელანტის მიერ სასამართლოში წარდგენილი იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ცნობა, რომლის მიხედვითაც ბ-----ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ზუსტად ემთხვეოდა ძველი რეგისტრაციით ნაკვეთს, რომლის კოდია 2----- ანუ ცნობით დასტურდება, რომ ბ-----ს ზუსტად აქვს რეგისტრირებული ნაკვეთი და ამ ნაკვეთის საკადასტრო კოდი დღეისათვის არის 2----- ამავე ნახაზზე არის მ----- თ-----ის ნაკვეთი 2-----, რომელიც მდებრეობს ვ----- ბ-----ის ნაკვეთის სამხრეთით, ამ ადგილზე ახლა რეგისტრირებულია ნაკვეთი ს/კ 2-----, რომელსაც მითითებულია აქვს ძველი კოდი 2-----. ნაკვეთი დღეს რეგისტრირებულია ნა-----ს სახელზე, ხსენებული ცნობით დასტურდება, რომ თ-----ის ნაკვეთი რეგისტრირებული აქვს ნა-----ეს და არ ბ-----ეს.

აპელანტის განმარტებით სასამართლო გადაწყვეტილების 6.7. ნაწილი მიუთითა, რომ „დღეის მდგომარეობით ვ----- ბ-----ზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი ს/კ. 2----- ნაკვეთის წინა ნომერი არის 2-----. მ----- თ-----ზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის წინა ნომერი იყო 2-----. მიწის ნაკვეთი აღნიშნული წინა ნომრით რეგისტრირებულია დღეის მდგომარეობით სხვა პირზე., სასამართლო ამ შემთხვევაში არ უთთებს თუ ვის სახელზე ამჟამად რეგისტრაცია. ამდენად გაუკვეველია ვ----- ბ-----ზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ბათილად ცნობის მოტივაცია, რადგანაც ამისათვის მხოლოდ ის რომ, რომ ორი ნაკვეთი ესაზღვრება ერთმანეთს ან/და თ-----ემ შეცდომით დააწყო ბლოკები ბ-----ის ნაკვეთზე საკმარისი არ გახლავთ, განსაკუთრებით მაშინ როდესაც ფაქტობრივად ცნობილია თე-----ს ნაკვეთის ადგილმდებრეობა და მისი ნაკვეთი სხვა პირს აქვს რეგისტრირებული.

ამდენად აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით მ----- თ-----ის სარჩელის უარყოფას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20-- წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუმართაობის ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებით დადასტურებულ შემდეგ ფაქტებზე:

2007 წლის 01 ოქტომბრის უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ ხელშეკრულებით რ----- მ----- თ-----ეს 2500 ლარად მიჰყიდა მის პირად საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ო-----
----- (ს.ფ. 26).

საქმეში წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათის თანახმად (რომელიც დათარიღებულია 1----- წლით) 0.050 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე ოზურგეთის, სოფელ ნ----- ს/კ. 2-----, რეგისტრირებულია ტ----- **ოჯახის საკუთრებად, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების N----- აქტი, ზემოაღნიშნული ჩანაწერები გადახაზულია და მიწერილია მესაკუთრედ მ----- თ-----.** რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია 0----- — გარიგება მარტივი ფორმით, ნასყიდობის შესახებ (ს.ფ. 27).

საქმეში დაცული საკადასტრო რუკით მ----- თ-----ის მიწის ნაკვეთი მოქცეულია პირველ ზოლში და მეზობელი მიწის ნაკვეთის ნომრებია ჩრდილოეთით - 0-- და სამხრეთით - 0-- (ს.ფ. 28).

02.10.2007წ. დათარიღებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, რომ №2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მდებარე ოზურგეთი, სოფელი ნ-----, ფართობი 0.05 ჰა, მესაკუთრეა მ----- თ-----. უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია გარიგება მარტივი ფორმით ნასყიდობის შესახებ დამოწმებული 0----- (ს.ფ. 32).

შ-----წ მომართვით ირკვევა, რომ შ----- მიერ ჩატარებულ იქნა აზომვითი სამუშაო სოფელ ნ-----, სანარგეს ტეროტორიაზე, რა დროსაც გამოვლინდა, რომ რო-----ს ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობაში (2-----) მოცემული ზომები სწორია და მოახდინეს მიწის გამიჯვნა (ს.ფ. 29).

N6- მშენებლობის სანებართვო მოწმობით ირკვევა, რომ ოზურგეთის სოფელ ნ-----, მდენარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 500 კვ.მ, ს/კ. 2-----, მფლობელი მ----- თ-----, 1-----წ გაცემულ იქნა სამშენებლო ნებართვა (ს.ფ. 31).

20-- წლის 11 აპრილს მ----- თ-----ემ №----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობისა და საზღვრის დაზუსტება. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, გურიის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №-----03 გადაწყვეტილება და განმარტა, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან (საკადასტრო კოდი: 2-----). კანონით დადგენილ ვადაში ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის საფუძველით, გურიის რეგიონულმა ოფისმა 20-- წლის 17 მაისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №-----04 გადაწყვეტილება;

20-- წლის 31 აგვისტოს მ----- თ-----ემ №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ნ----- მდებარე უძრავი ნივთის - ს/კ. 2----- მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. მ----- თ-----ემ სარეგისტრაციო განცხადებაში მიუთითა, რომ პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები და 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო მასალა ერთოდა №----- განცხადებას;

20-- წლის 31 აგვისტოს №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა მ----- თ-----ეს აცნობა, რომ №8----- განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 2----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დგინდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება;

№8----- განცხადებაზე მომზადებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი სიტუაციური ნახაზიდან დგინდება განცხადებას დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის ზედდება 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან;

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემების თანახმად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ----- 2----- საკადასტრო კოდით, დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით, რეგისტრირებულია ვ----- ბ-----ის (პ/ნ. 3-----) საკუთრების უფლება;

საქმის მასალებით, კერძოდ სააღრიცხო ბარათის თანახმად (რომელიც დათარიღებულია 0----- წლით) 0.050 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე ოზურგეთის, სოფელ ნ----- ს/კ. 2-----, რეგისტრირებულია ნ----- ოჯახის საკუთრებად. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N--- (ს.ფ. 112).

აღნიშნული მიწის ნაკვეთი N----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად (დამოწმების თარიღი 0-----) 2013 წლის 11 მარტს აღირიცხა ი----- სახელზე (ს/კ. 2-----) (ს.ფ. 114).

იგივე მიწის ნაკვეთი უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი 2----.20--წ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საფუძველზე 20-- წლის 3----- სახელზე (ს.ფ. 115).

საქმეში არსებული საკადასტრო რუკით ნ----- იჯახზე გაცემული

სარეგისტრაციო მოწმობით (სააღრიცხვო ბარათით) საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ შედგენილი საკადასტრო რუკით და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილზე დართული დოკუმენტაციით „ხვდება სარეკრიაციო ზონაში“. ნ----- ოჯახზე გაცემული მიწის ნაკვეთი N--- მდებარეობდა სამხრეთით N----- მიწის ნაკვეთებს შორის (ს.ფ. 33, 37-38, 113, 16--170).

ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებით ასევე ირკვევა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო მ----- თ-----ისა და ვ----- ბ-----ის მიწის ნაკვეთების საპირისპირო მეორე ზოლში, ხოლო საქმეში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო ინფორმაციით კი ირკვევა, რომ 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია იმ ზოლში სადაც მდებარეობს მ----- თ-----ისა და ვ----- ბ-----ის მიწის ნაკვეთები (ს.კ. 171).

სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მიზეზით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის რეგიონული ოფისის მიერ დანიშნული მედიაცია გაიმართა 2----- სასაბუღალტრო ბიუროში;

ნოტარიუს მ----- მომართვით ირკვევა, რომ ჩანიშნულ მედიაციაზე გამოცხადდა ორივე მოდავე მხარე (მ----- თ-----ე და ვ----- ბ-----ე), მაგრამ, ვინაიდან მხარეებს შორის მორიგება ვერ შედგა, მედიაციის პროცესი შეწყდა. ამის შემდგომ, გურიის რეგიონულმა ოფისმა მ----- თ-----ეს მოსთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, მაგრამ, ვინაიდან დაინტერესებულმა პირმა დადგენილი ხარვეზის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ წარადგინა, გურიის რეგიონულმა ოფისმა 20-- წლის 23 იანვარს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----18 გადაწყვეტილება;

20-- წლის 1----- მ----- თ-----ემ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ნ----- მდებარე 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულის ოფისის 20.09.20--წ. №8-----03 გადაწყვეტილებით მ----- თ-----ეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ დასაბუთებით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №8----- განცხადებას დართულ დოკუმენტაციაზე უკვე ნამსჯელი ჰქონდა და შესაბამისი გადაწყვეტილება მიღებული;

პრეზიდენტის 1----- ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით ირკვევა, რომ ოზურგეთი - კ----- N---, დაზუსტებული ფართობით 0.050 ჰა, ქონების ადგილმდებარეობა - სანერგე, საკუთრების ფორმა - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მესაკუთრეა ნ----- ოჯახი. მოწმობა გაცემულია 1----- წ. (ს.ფ. 37);

0----- და 1----- წლების ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ოზურგეთი, სოფელ ნ----- მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ს/კ. 2-----, დაზუსტებული ფართობით - 500 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 2-----, მესაკუთრეა ვ----- ბ----- ე. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია: 1) საარქივო ცნობა N-----, დამოწმების თარიღი 2----- ოზურგეთის არქივის მიერ; 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N-- (ს.ფ.40, 127-128).

საქმეში წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათის თანახმად (რომელიც დათარიღებულია 1----- წლით) 0.050 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე ოზურგეთის, სოფელ ნ----- ს/კ. 2-----, რეგისტრირებულია ბ----- ე მ----- ს **ოჯახის საკუთრებად, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების N----- აქტი** (ს.ფ. 106).

სააღრიცხვო ბარათზე დართული საკადასტრო რუკით ბ----- ე მ----- ს ოჯახის მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია პირველ ზოლში და მეზობელი მიწის ნაკვეთის ნომრებია ჩრდილოეთით - 0-- და სამხრეთით - 0-- (ს.ფ. 107).

დადგენილია, რომ ვ----- ბ----- ის წარმომადგენელმა ვ----- მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრს და მოითხოვა განმარტება N8----- --- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი ნახაზი შეესაბამებოდა თუ არა სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულ ნაკვეთს ს/კ. 2-----.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- წერილით, ვ----- --- ს ეცნობა, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით N8----- --- (თარიღი: 1-----20--წ) სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ შეესაბამება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „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 შესაბამისად 2-----

-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ამასთან ადგილმდებარეობა იდენტიურია.

წერილს დანართის სახით ერთვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიტუაციური გეგმა, რომლითაც ირკვევა, რომ ელ-----ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც სააღრიცხო ბარათზე დართული საკადასტრო რუკით მდებარეობდა მეორე ზოლში (ს.ფ. 113), შეცვლილი აქვს ადგილმდებარეობა და ეხლა რეგისტრირებულია პირველ ზოლში ...

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილით ირკვევა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- წერილი მომზადდა ხარვეზით, შესაბამისად არ უნდა გაითვალისწინონ აღნიშნული წერილით მიწოდებული ინფორმაცია. ამავე წერილით (N-----) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული წიგნის მონაცემებით უძრავი ქონება საკადასტრო კოდებით: 2----- და 2-----0-- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის. შესაბამისად, აღნიშნული ქონების და საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 2----- და 2----- დაზუსტებული ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის შედარება შეუძლებელია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „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 შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის მონაცემების თანახმად 2----- და 2----- საკადასტრო კოდების მქონე უძრავი ნივთები რეგისტრირებულია დაზუსტებული სისტემური მონაცემებით. შესაბამისად მათი ადგილმდებარეობის დადგენა და სხვა მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან შედარება ვერ განხორციელდება.

აღსანიშნავია აგრეთვე ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ვ----- ბ-----ის მიწის ნაკვეთის ს/კ. 2----- სამხრეთით რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი ს/კ. 2-----, რომლის მესაკუთრეა ო----- და რომლის ნაკვეთის წინა ნომერი იყო 2----- (ს.ფ. 216).

ანუ იმ ადგილზეც სადაც მარეგისტრირებულ ორგანოსა და ვ----- ბ----- ის განმარტებით უნდა იყოს დარეგისტრირებული მოსარჩელე მ----- თ-----ის მიწის ნაკვეთი, რეგისტრირებულია სხვა პირის საკუთრება.

აღნიშნული მდგომარეობის გათვალისწინებით მოსარჩელე მ----- თ----- ეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, მით უფრო როდესაც სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს მ----- თ----- ის სახელზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. მხედველობაშია მიასაღები ის გარემოებაც, რომ მ-----

----- თ-----ის მიერ იმ ნაკვეთზე, რომელიც ამჟამად რეგისტრირებულია ვ----- ბ-----ის სახელზე (ს.კ. 2-----) განხორციელებული აქვს სამშენებლო სამუშაოები.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის 2----- გადაწყვეტილების (რეგისტრაციაზე უარის შესახებ), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-- წლის 1----- გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) კანონიერების შეფასება. ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოახდინოს მ----- თ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, მდებარე ოზურგეთის რაიონი სოფელი ნ----- ს/კ 2----- და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალდებულება ვ----- ბ-----ის უფლებათა რეესტრში ს/კ. 2----- და რეგისტრაციის ცვლილებები თავდაპირველი მონაცემების მიხედვით.

პალატა განმარტავს, რომ 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-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა

წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს ვ----- ბ-----ის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

აპელანტის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს ნაკვეთის არასწორი მდებარეობის მითითების გამო რეგისტრაციის ცვლილება, რამაც გამოიწვია სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდება ვ----- ბოლვაძის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან. ამდენად, სადავოა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. საგულისხმოა ისიც, რომ მ----- თ-----ეს და ვ----- ბ-----ეს შორის დავას ნაკვეთის რეგისტრაციამდე ადგილი არ ჰქონია.

პალატა აღნიშნავს, რომ 0----- მარტივი ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება, 1-----ის სააღრიცხვო ბარათი და საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა მ----- თ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს ამდენად მარეგისტრირებელი ორგანო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამდენად, დაუსაბუთებელია რეესტრის დასკვნა იმის შესახებ, რომ ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირება. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნული ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს მ----- თ-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული გურიის რეგიონული ოფისი ვალდებული იყო გამოეკვლია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის

გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

პალატის განმარტებით მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს თუნდაც დაზუსტებული რეგისტრაციის კორექციას, კერძოდ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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 მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. აღნიშნული კანონი ასევე იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ სააგენტოს მიერ მოხდეს მიწის ნაკვეთის კორექტირება და თავისუფალი სივრცის გამოძებნა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.61 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოება არის – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. იმავე კოდექსის 72-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონი არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენებას, ადმინისტრაციული ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამზადებს მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით ანდა, კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა სადაო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

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

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული წარმოება უნდა ჩატარდეს სრულყოფილად. უნდა დადგინოს, რამ გამოიწვია ე-----ის მიწის ნაკვეთის მეორე ზოლიდან პირველ ზოლში გადაადგილება და ზემოაღნიშნულმა ხომ არ გამოიწვია მ----- თ-----ისა და ვ----- ბოლვაძისა მიწის ნაკვეთების ზედდება. ამასთან მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა შეადაროს რეგისტრაციის ნაკვეთების წინა ნომრები და მათი ადგილმდებარეობა, შეაფასოს ფაქტობრივი მდგომარეობა, მისცეს შეფასება თუ რატომ არის რეგისტრირებული მ----- თ-----ის წინა ნომერზე სხვა პირის მფლობელობა და მთლიანი სიტუაციური გეგმის მიხედვით რომელი პირების ნაკვეთები მდებარეობდა ერთმანეთის მეზობლად და რის საფუძველზე მოხდა სამეზობლო ნაკვეთების მფლობელების ცვლილება. აღნიშნული გარემოების

დასადგენად გარდა ამჟამად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალებისა გამოყენებული უნდა იქნეს ნაკვეთების სიტუაციური გეგმები, წინა რეგისტრაციის მონაცემები, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება. ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ უნდა განხორციელდეს მათი სამართლებრივი შეფასება.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რაიონული სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტების მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 -150 ლარი არ უბრუნდებათ სააპელაციო საჩივრებზე უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად.

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 199¹, 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 გურიის რეგიონული ოფისის და ვ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 20-- წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
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