



საქმე №3-14-18

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17.05.2018 წელი

რუსთავი

ქ.

რუსთავის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე ნ---- თ-----ი

სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე- ი---- გ---- კ-----ი,

წარმომადგენელი- გი----- ო-----ი,

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი,

წარმომადგენელი- გ----- გ-----ი,

მესამე პირი- ი---- მ-----ი,

წარმომადგენელი- ნ---- წ-----ი,

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

სარჩელში მითითებულია, რომ 1997 წლის 24 იანვარს გარდაბნის რაიონის სოფელ ნ-----ში დავით თ-----ის ძე თ-----ეზე გაიცა №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც საკუთრების უფლებით გამოეყო 1 200 კვ. ერთ ნაკვეთად (№70 და ნაკვეთი №69), რეფორმამდე არსებული 600 კვ. მ, რეფორმის შემდგომ 600 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ქონება 2005 წლის 14 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ი---- კ-----ს. მიღება-ჩაბარების აქტის ბოლო გვერდზე მითითებულია მიწის ნაკვეთის სქემატური რუკა და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის საზღვრები. დგინდება, რომ C-დან და D-მდე ესაზღვრება ნაკვეთი №71, რომლის მესაკუთრეა ნ----- შ-----ა (ს.კ. 81.09.27.2--), რომლის მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია, რომ B-დან C-მდე ესაზღვრება ნაკვეთი №70, რომლის მესაკუთრეა თ----- თ-----ე, ხოლო შემდგომ ი---- კ-----ია. დღეის მდგომარეობით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი

არასწორად აქვს რეგისტრირებული ი----- მ-----ს.

2018 წლის 29 მარტის დაზუსტებული სარჩელით, მოსარჩელის წარმომადგენელი მოითხოვს უძრავ ნივთზე (რეგისტრაციის ნომერი 81.04.04.3--) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 22 დეკემბრის პ-----ი მ-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 27 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც განხორციელდა ი----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ კანონიერად იქნა მიღებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები. ამასთან მიუთითა, რომ 2010 წლის 15 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს №88201----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ი----- მ-----მა (პირადი ნომერი 0-----) და მოითხოვა გარდაბნის რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (საკადასტრო კოდი 81.09.27.2--). დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციოდ წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2004 წლის 27 დეკემბერს გაცემული 81.09.27.2-- საკადასტრო კოდის ამონაწერი, საკადასტრო რუკა (27.12.2004) და პირადი საიდენტიფიკაციო მონაცემები. 2010 წლის 21 აპრილს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა რეგისტრაციის შესახებ №882-----03 გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა გარდაბნის რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 81.09.27.2--) განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, დაზუსტდა საკადასტრო მონაცემები და უძრავი ქონების ფართი მიეთითა 604 კვ.მ. ნაცვლად 600 კვ.მ.-ისა. №88201----- განაცხადზე რეგისტრაცია განხორციელდა კანონით დადგენილი საფუძვლების შესაბამისად. ამდენად, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკმარისი საფუძველი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის გარდაბნის რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 81.09.27.2--) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 22 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ

N8120040043-- გადაწყვეტილებით გარდაბნის რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის (№2----, თარიღი: 16.12.1998) საფუძველზე დარეგისტრირდა პ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 81.09.27.2--). №88201----- განაცხადზე რეგისტრაცია განხორციელდა კანონით დადგენილი საფუძვლების შესაბამისად. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 27 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ N810----- გადაწყვეტილებით გარდაბნის რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 600 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი 81.09.27.2--) კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის (№2-104, თარიღი: 24.12.2004) საფუძველზე დარეგისტრირდა ი----- მ-----ის (პირადი ნომერი 0-----) საკუთრების უფლება. რაც შეეხება სადავო უძრავი ქონების ადგილმდებარეობას, 81.09.27.2-- საკადასტრო კოდის პირველადი რეგისტრაციის (№8120040043--) საფუძველში, კერძოდ მიღება-ჩაბარების აქტში (№2----, თარიღი: 16.12.1998) დაფიქსირებულია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ნომრები. აღნიშნული დოკუმენტის სქემატური გეგმის შესაბამისად 81.09.27.2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ნომერია 69, რომელსაც A-დან B-მდე ესაზღვრება ნაკვეთი №68, ხოლო C-დან D-მდე ნაკვეთი №70. უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 15 იანვრის რეგისტრაციის შესახებ N882016013600-03 გადაწყვეტილებით გარდაბანში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 620 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ნ----- შ-----ას (პირადი ნომერი: 01-----) საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი 81.09.27.2--). აღნიშნული რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია მიღება-ჩაბარების აქტი №10456 (გაფორმების თარიღი: 27/01/1997), რომლის თანახმადაც 81.09.27.2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ნომერია - 68, შესაბამისად არასწორია მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოება, რომლის თანახმადაც 81.09.27.2-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მესაკუთრე ნ----- შ-----ა), ნაკვეთის ნომერად მითითებულია - 71.

2.1. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა ი----- მ-----ის წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ი----- მ-----ის მეუღლეს პ-----ი კიმის ძე მ-----ს, გარდაბნის რაიონის სოფელ ნ-----ში გადაეცა 600 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი №69. თანდართული ტერიტორიის სქემატური გეგმის მიხედვით აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო C-დან D-მდე ნაკვეთი №70. მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმა იძლეოდა ნაკვეთის მდებარეობის იდენტიფიცირების საშუალებას. ამავე დოკუმენტზე დატანილ ნახაზზე მითითებულია მიწის ნაკვეთის პარამეტრები, ნაკვეთის ფართობი და ნაკვეთის ნომერი 69. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის №2---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე განხორციელდა აწ გარდაცვლილ პ-----ი მ-----ზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოში 2004 წლის 22 დეკემბერს. მეუღლის გარდაცვალების შემდგომ მიწის ნაკვეთი მემკვიდრეობით მიიღო ი---- მ-----მა და საჯარო რეესტრში 2004 წლის 27 დეკემბერს აღირიცხა მის სახელზე. ჩანაწერს თან ერთვის საკადასტრო რუკა, სამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის ბეჭდით, რომელზეც აღნიშნულია ი---- მ-----ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის მდებარეობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, დაზუსტდა ი---- მ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი. საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების აღრიცხვისათვის წარდგენილი დოკუმენტები სრულად აკმაყოფილებდა სარეგისტრაციო პირობებს და ი---- მ-----ის საკუთრების უფლება განხორციელდა კანონის სრული დაცვით. მოსარჩელემ 2005 წლის 14 სექტემბერს თ----- თ-----ესთან დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა სოფელ ნ-----ში მდებარე 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2005 წლის 08 სექტემბერს და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია ნ-----ს საკრებულოს მიერ 2005 წლის 05 სექტემბერს გაცემული №12-- ცნობა, რაც არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღრიცხვის საფუძველს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. „საქქალაქაგროსერვისის მიერ გაცემული 1997 წლის 24 იანვრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, თ----- დავითის ძე თ-----ეს გადაეცა 1 200 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №70 და №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ და დამატებით გამოყოფილი 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმის მიხედვით, ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №71, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1997 წლის 24 იანვრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი (ტომი I, ს. ფ. 14);

3.1.2. „საქქალაქაგროსერვისის მიერ გაცემული 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, ჰ-----ი კიმის ძე მ-----ს გადაეცა 600 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №70, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი (ტომი I, ს. ფ. 169-170);

3.1.3. 2005 წლის 08 სექტემბერს, გარდაბანი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს. კ. 81.09.27.1-- ფართობი დაზუსტებული 0,12 კვ.მ. 2005 წლის 05 სექტემბრის ნ-----ს საკრებულოს მიერ გაცემული №12-- ცნობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ი თ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2005 წლის 08 სექტემბერს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 15);

3.1.4. თ----- თ-----ესა და ი----- კ-----ს შორის არსებული 2005 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი ფართობით 0,12 ჰა და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი მდებარე გარდაბნის რაიონი, სოფელი ნ----- ს.კ. 81.09.27.1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2005 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 16-18);

- 2010 წლის 14 აპრილს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 19-20);

3.1.5. გარდაბანი, სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, ს. კ. 81.09.27.2-- დაზუსტებული ფართობით 0,06 ჰა, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია აწ გარდაცვლილი პ-----ი მ-----ის სახელზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია „საქქალაქაგროსერვისის" მიერ გაცემული 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2004 წლის 22 დეკემბერს მომზადებული ამონაწერი (ტომი I, ს. ფ. 165-166);

3.1.6. 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობით, პ----- მ-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო, ამ უკანასკნელის პირველი რიგის მემკვიდრეს წარმოადგენს ი----- მ-----ი, ხოლო სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი ნ----- ს. კ. 81.09.27.2--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობა (ტომი I, ს. ფ. 160-162);

3.1.7. 2004 წლის 27 დეკემბერს, გარდაბანი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი

ქონება ს. კ. 81.09.27.2-- ფართობი დაზუსტებული 0,06 კვ.მ. 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი----- მ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2004 წლის 27 დეკემბერს მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 149-150);

3.1.8. 2010 წლის 15 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ი----- მ-----მა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, ნ-----ს საკრებულო, სოფელი ნ----- 604 კვ.მ ფართობი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ი----- მ-----ის 2010 წლის 15 აპრილის განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 145);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 153);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 154-155);

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 22 დეკემბრის აწ გარდაცვლილ 3-----ი მ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის ს. კ. 81.09.27.2-- რეგისტრაციის შესახებ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 27 დეკემბრის ი----- მ-----ის სახელზე ს. კ. 81.09.27.2-- მქონე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია

დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია თითქმის ერთი წლით ადრე, 1997 წლის 24 იანვარს, ხოლო 3- ---- მ-----ის მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემულია 1998 წლის 16 დეკემბერს. ამასთან, **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე, 2005 წლის 30 სექტემბერს დარეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება, ხოლო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.**

მოპასუხის წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში განხორციელდა 2005 წელს, ხოლო 3- ---- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მანამდე, 2004 წლის 22 დეკემბერს. ამასთან უპირატესი სამართლებრივი საფუძვლით, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

მესამე პირის წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ პირველად რეგისტრაციას ენიჭება უპირატესობა, მოსარჩელეს რეგისტრაციის საფუძველი მიღება-ჩაბარების აქტი არ გაუსაჩივრებია და ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მასალებით, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ფართი 660 კვ.მეტრია.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები გამოკვლეულია სრულყოფილად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო

საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ი---- გ---- კ----- --ის წარმომადგენლის სარჩელი მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მიმართ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

'საჯარო რეესტრის შესახებ' საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №1-- დადგენილება, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებს და მოვალეობებს.

იმისათვის, რომ აქტი მიჩნეულ იქნას ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტად, ზემოაღნიშნული დეფინიციის საფუძველზე, ის უნდა შეიცავდეს 4 ელემენტს: გამოცემული უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ, ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს პირის ან პირთა შეზღუდული წრისაკენ და აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირთა სამართლებრივ მდგომარეობას.

გამომდინარე იქიდან, რომ გასაჩივრებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 22 დეკემბრის აწ გარდაცვლილ პ-----ი მ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 27 დეკემბრის ი---- მ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის ს/კ 81.09.27.2-- რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი 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) უფლებამოვალეობებს. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს სააგენტოს ფუნქციებს. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ-ლ“ პუნქტების თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა: თ) 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; ი) სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით; კ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ლ) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

„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 მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ „საქქალაქაგროსერვისის მიერ გაცემული 1997 წლის 24 იანვრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, თ----- დავითის ძე თ-----ეს გადაეცა 1 200 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №70 და №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ და დამატებით გამოყოფილი 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №71, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი. „საქქალაქაგროსერვისის მიერ გაცემული 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, პ-----ი კიმის ძე მ-----ს გადაეცა 600 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №70, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი.

ასევე დადგენილია, რომ 2005 წლის 08 სექტემბერს, გარდაბანი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს.კ. 81.09.27.1-- ფართობი 0,12 კვ.მ. 2005 წლის 05

სექტემბრის ნ-----ს საკრებულოს მიერ გაცემული №12-- ცნობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ი თ-----ის სახელზე. 2005 წლის 14 სექტემბერს თ----- თ-----ესა და ი----- კ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი ფართობით 0,12 ჰა და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი მდებარე გარდაბნის რაიონი, სოფელი ნ-----. ს.კ. 81.09.27.1--.

2004 წლის 22 დეკემბერს მომზადებული ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე გარდაბანი, სოფელი ნ----- ს. კ. 81.09.27.2-- დაზუსტებული ფართობით 0,06 ჰა, საკუთრების უფლებით აღირიცხულია აწ გარდაცვლილ პ-----ი მ-----ის სახელზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია „საქალაქაგროსერვისის“ მიერ გაცემული 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი. 2004 წლის 24 დეკემბერს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, რომლის თანახმადაც პ----- მ-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო, ამ უკანასკნელის პირველი პირის მემკვიდრეს წარმოადგენს ი----- მ-----ი, ხოლო სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი ნ----- ს. კ. 81.09.27.2--. 2004 წლის 27 დეკემბერს, გარდაბანი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს. კ. 81.09.27.2-- ფართობი დაზუსტებული 0,06 კვ.მ. 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი----- მ-----ის სახელზე.

2010 წლის 15 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ი----- მ-----მა და მოითხოვა გარდაბნის რაიონი, ნ-----ს საკრებულო, სოფელ ნ-----ში 604 კვ.მ მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

განსახილველ შემთხვევაში, სადაო რეგისტრაციები მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 81.09.27.2-- განხორციელებულია შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი მუხლის

შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, 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 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.

სასამართლო საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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. ამასთან საჯარო რეესტრში აღირიცხება უკვე მოპოვებული უფლება. უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში აუცილებელია კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და მას მნიშვნელობა აქვს ბრუნვის სტაბილურობის და მესამე პირთა ინტერესებისთვის. ამდენად, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი სხვადასხვა პირის საკუთრების უფლება. ერთ-ერთი მათგანის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრირებამ გამოიწვია შემდგომში მეორე პირის მიერ წარდგენილი მონაცემების დარეგისტრირება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ბს-367-363(კ-12). გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სასამართლო პრაქტიკაში განხორციელებულია დაკვეთები, რომლებიც უკავშირდება უძრავი ქონების რეგისტრაციას ახალ კოორდინატთა სისტემაში გადასვლასთან დაკავშირებით, რაც იწვევს ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვას. გადაფარვებთან დაკავშირებულ დაკვეთებში სამ სუბიექტს ვხვდებით, ერთი მხრივ მესაკუთრე, რომლის სახელზეც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი; მეორე მხრივ ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრი ახდენს კონკრეტული მიწის თვითმმართველ ერთეულზე აღრიცხვას და საჯარო რეესტრი, რომელიც მითითებულ მიწაზე არეგისტრირებს მესამე პირის საკუთრების უფლებას. მესაკუთრეები, რომლებიც თავიანთ დაუზუსტებელ რეგისტრაციაზე მითითებით მიწაზე საკუთრების უფლების დაცვას ცდილობენ, საჯარო რეესტრისგან პასუხად იღებენ, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციით მიწის ზუსტი იდენტიფიცირება ვერ ხდება, რის გამოც მიწის ნაკვეთთა ზედდების დადგენა შეუძლებელია. აღნიშნული შემდგომში საჩივრდება სასამართლოში.

საკასაციო პალატამ განსახილველ დავაში აღნიშნა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დაინტერესებულ პირზე, აწ

გარდაცვლილ პ-----ი მ-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე ხორციელდებოდა დაუზუსტებელი რეგისტრაცია. რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც აწ გარდაცვლილ პ-----ი მ-----ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის უკანონობაზე მიუთითებდა სასამართლოში არ წარმოდგენილა.

საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აგრეთვე მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაციის საფუძველი არ გაუქმებულა და სადავოც არ გამხდარა, არ არსებობს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ხდება ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისია მიწის საკუთრების უფლების პირველადი

რეგისტრაციისათვის, ხოლო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს - სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა დაიწყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით, რომლის მეოთხე პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები, დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით, დაიყო სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. ამავე დადგენილების მე-11 პუნქტის მიხედვით, მიწის გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) სამმართველოს ადგილობრივი ორგანო. შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) სამმართველოს ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში. „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №1-- დადგენილებით დამტკიცებული დებულების პირველი მუხლით, მიწის რეფორმის კომისია არჩევდა მიწის ნაკვეთებს ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის საკუთრებაში მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემად. კომისიის მუშაობაში მონაწილეობდნენ შესაბამისი სოფლის გამგეობა (გამგებელი) და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს) ხელმძღვანელები. აღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, თითოეულ კონკრეტულ მიწათმოსარგებლეზე დგებოდა მიწის ნაკვეთის აქტი 5 ცალად, რომელსაც ხელს აწერდა კომისიის ყველა წევრი, სადაც ასევე აღინიშნებოდა შერჩეული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და საერთო ფართობი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ „საქქალაქაგროსერვისის“ მიერ გაცემული 1997 წლის 24 იანვრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, თ----- დავითის ძე თ-----ეს გადაეცა 1 200 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №70 და №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ და დამატებით გამოყოფილი 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №71, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი, თუმცა თ----- თ-----ეს

აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ განუხორციელებია. მისი საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელდა პ-----ი მ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შემდეგ 2005 წლის 08 სექტემბერს გარდაბნის რაიონის სოფელ ნ-----ს საკრებულოს 2005 წლის 05 სექტემბრის ცნობის საფუძველზე, რომლის შინაარსიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება შეუძლებელია.

„საქქალაქაგროსერვისის“ მიერ გაცემული 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, პ-----ი კიმის ძე მ-----ს გადაეცა 600 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №70, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი. ასევე დადგენილია, რომ 2004 წლის 22 დეკემბერს უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელი ნ----- ს. კ. 81.09.27.2-- ფართობით 0,06 ჰა, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია პ-----ი მ-----ის სახელზე, რომელიც 2004 წლის 27 დეკემბრის, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი----- მ-----ის სახელზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ, თუ უძრავი ნივთის საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულია ახალი რეგისტრაციით, მაშინ ამ უკანასკნელი რეგისტრაციის გაუქმება (ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად გამოცხადება) და რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ წამოყენებულია მოთხოვნა რეგისტრაციის საფუძველად არსებული სარეგისტრაციო (უფლების დამადასტურებელი) დოკუმენტის (სასამართლო გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების და სხვა) გაუქმების თაობაზე. ეს დასკვნა გამომდინარეობს, როგორც სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის შინაარსიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არათუ არა აქვს წამოყენებული მოთხოვნა პ----- მ-----ის საკუთრებაში სადავო ქონების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაუქმების თაობაზე, არამედ არც კი უთითებს ამ აქტის უკანონობაზე.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა აწ გარდაცვლილ პ-----ი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1998 წლის 16 დეკემბრის №2---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომლის კანონიერებაც მხარეთა მიერ სადავო არ გამხდარა. მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა ასევე ი----- მ-----ის მიერ უძრავი ნივთის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით

აღრიცხვაც.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ პ-----ი მ-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი რომელიც შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც პ-----ი მ-----ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის უკანონობაზე მიუთითებდა სასამართლოში არ წარმოდგენილა. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის, ე. ი. თ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი უფრო ადრეა გაცემული ვიდრე პ----- მ-----ის სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი გახდეს ვინაიდან, სასამართლოს დასახელებული პრაქტიკა უპირატესობას ანიჭებს იმ უფლებას, რომელიც უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ასეთი კი პ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაა და არა თ-----ის. უფრო კონკრეტულად კი, აღნიშნული ეხება რეგისტრაციის და არა რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლის გაცემის ქრონოლოგიას.

სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს აგრეთვე იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელებულია გარდაბნის რაიონი, სოფელ ნ-----ს საკრებულოს 2005 წლის 05 სექტემბრის №12--ცნობის საფუძველზე და „საქალაქაგროსერვისის“ მიერ გაცემული 1997 წლის 24 იანვრის №1---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არქივში დაცული არ არის. ყურადსაღებია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული მასალები, რომლითაც დგინდება, რომ თ----- იძის მიწის ნაკვეთის ფართობი 660 კვ.მეტრია და არა 1200. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია მხარეთა მიერ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთების სისტემური ინვენტარიზაცია, ე. წ. ყვითელი ფენა, რომლითაც დგინდება თ-----ის და აწ გარდაცვლილი პ-----ის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და ფართობის იდენტურობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ აწ გარდაცვლილი პ----- მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული არ არსებობს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძვლები. ამასთან მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა იმ

გარიგებების ნამდვილობა რომლების საფუძვლად დაედო გასაჩივრებულ რეგისტრაციებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. ვინაიდან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი უწორობის გასწორების შესახებ დებულებებს არ შეიცავს სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 260-ე მუხლის პირველი ნაწილით, რომლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით ან თავისი ინიციატივით გაასწოროს გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობანი ან აშკარა არითმეტიკული შეცდომები. თუ სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, შესწორებათა შეტანის საკითხი შეიძლება გადაწყდეს სასამართლო სხდომაზე. მხარეებს ეცნობებათ სხდომის დრო და ადგილი, მაგრამ მათი გამოუცხადებლობა არ წარმოადგენს დაბრკოლებას გადაწყვეტილებაში შესწორების შეტანის საკითხის განხილვისათვის.

დასახელებული ნორმის შინაარსით დასტურდება სასამართლოს უფლება, გაასწოროს პროცესუალურ დოკუმენტში დაშვებული უსწორობანი და აშკარა არითმეტიკული შეცდომები და ამ საკითხის განხილვა სასამართლოს შეუძლია როგორც საკუთარი ინიციატივით, ისე მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე.

დადგენილია, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებისას სასამართლოს მიერ დაშვებული იქნა უსწორობა, კერძოდ ი---- გ---- კ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 22 დეკემბრის №8104043-- პ-----ი მ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის ს. კ. 81.04.04.3-- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა თუმცა საქმის მასალებით დგინდება, რომ აწ გარდაცვლილ პ-----ი მ-----ის 2004 წლის 22 დეკემბრის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია 81.09.27.2-- და არა 81.04.04.3--.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო თავისი ინიციატივით ზეპირი მოსმენის გარეშე განახორციელებს დაშვებული უსწორობის გასწორებას.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის

შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე ნორმის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვით, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ - უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 02 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-4, მე-17, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ი---- გ---- კ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 22 დეკემბრის პ-----ი მ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის ს. კ. 81.09.27.2-- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების, 2004 წლის 27 დეკემბრის №81.09.27.2-- ი---- მ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის ს.კ. 81.09.27.2-- რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 21 აპრილის №882-----03 ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს;

2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ;

3. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 02 თებერვლის №3-14-18 განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აკრძალა გარდაბნის რაიონი, სოფელ ნ-----ში მდებარე, №81.09.27.2-- (მესაკუთრე ი----- მ-----ი) საკადასტრო კოდით უფლების ყოველგვარი შემდგომი რეგისტრაცია სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, გაუქმდეს;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----ი