

საქმე №050310017002018550
საქმე N3/ბ-505-18წ.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

06 მარტი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

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

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _ 1.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

2. მ----- ს-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ე----- ს-----ე

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ე----- ს-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 20 ივლისს ე----- ს-----ის წარმომადგენელმა ა---- თ----ემ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისისა და მ----- ს-----ის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის 2----- გადაწყვეტილების, უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო კოდით 2----- ზედდების ნაწილში, ბათილად ცნობა

და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალებულება განხორციელოს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე 1086 კვ.მ. ოდენობით.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მ----- ს-----ის საკუთრებაში არასწორი და არაზუსტი საკადასტრო მონაცემების შედეგად განხორციელებულმა უფლების რეგისტრაციამ განაპირობა მოსარჩელე, ე----- ს-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის უფლების რეგისტრაციისას ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებში.

მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონალური ოფისის და მ----- ს-----ის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო კოდით 2----- ზედდების ნაწილში და დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ახალი სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელება სასამართლო გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების შესწავლის საფუძველზე და ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

ამავე გადაწყვეტილებით სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დაეკისრა მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხე მ----- ს-----ეს, ხოლო ექსპერტიზის ხარჯები დაეკისრა მხარეებს თანაბარწილად. (მოსარჩელეს დაეკისრა მოპასუხის სასარგებლოდ ექსპერტიზის თანხის ორმოცდაათი პროცენტი)

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ე----- ს-----ემ 2-----ს მიწის ნაკვეთის სრული სახით რეგისტრაციის მიზნით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მაგრამ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის მიერ არ განხორციელდა მიწის ფართის რეგისტრაცია, ვინაიდან აღმოჩნდა მ----- ს-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან გადაფარვა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით

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

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. 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 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.

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ გამყოფი ღობე მიწის ნაკვეთებს შორის მოქცეულია მ----- ს-----ის საკუთრებაში. კერძოდ ექსპერტიზის დასკვნის მეორე პუნქტში მითითებულია (მოსარჩელის მიერ დასმულ კითხვაზე): ღობის ფაქტიური მდგომარეობა და მ----- ს-----ის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ფართი ზედდება და ზედდების ფართი შეადგენს 108.96 კვ.მ-ს. ღობის ფაქტიური განლაგების გათვალისწინებით განსხვავებულია ასევე ნაკვეთის ფაქტიური კონფიგურაცია. დასკვნის მე-3 პუნქტში მითითებულია, რომ მ----- ს-----ის და თ----- სადარაძის უძრავ ქონებებს შორის არის 85კვ.მ. თავისუფალი დაურეგისტრირებული ფართი.

მოპასუხის მიერ დასმულ შეკითხვაზე ექსპერტიზის დასკვნის მე-3 პუნქტში მითითებულია მ----- ს-----ის სახელზე სქემატურ ნახაზზე არსებული გვერდის ზომის შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის კუთხეების გარდატეხის ზომებთან და მასტაბთან მიმართებაში შეუსაბამოა. აქედან გამომდინარე მ----- ს-----ის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა არ არის შესაძლებელი.

აღნიშულიდან გამომდინარე საქმეზე უნდა ჩატარდეს განმეორებითი ადმინისტრაციული სამართალწარმოება. გადაფარვის ნაწილში მ----- ს-----ის საკუთრების უფლება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. უნდა გაეცეს პასუხი კითხვას, რატომ მოხდა ღობე მ----- ს-----ის საკუთრებაში, რამ გამოიწვია სამართლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობის ცვლილება, კერძოდ რატომ მოხდა ღობე მოპასუხის საკუთრებაში და რატომ უნდა მოხდეს სასაზღვრო მიჯნის შეცვლა და ახალი ღობის აღმართვა. არსებული დოკუმენტაციის რაიმე სახის სამართლებრივი ცვლილება, რასაც უნდა მოჰყოლოდა სასაზღვრო მიჯნის შეცვლა განხორციელებული არ არის. შესაბამისად უნდა შედარდეს სარეგისტრაციო წარმოების მასალები როგორც მოსარჩელის ასევე მოპასუხის მხრიდან წარდგენილი, ასევე ექსპერტიზის დასკვნა და ასევე ფაქტობრივი სასაზღვრო მიჯნის მდებარეობა. მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგ უნდა განხორციელდეს სადაო ნაკვეთის განმეორებითი რეგისტრაცია არსებული დოკუმენტაციის (მათ შორის ექსპერტიზის დასკვნის) და ფაქტობრივი მდგომარეობის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა, ასევე მ----- ს-----ემ, რომლებმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ე----- ს-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვეს.

1. აპელანტის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის

რეგიონულმა ოფისის წარმომადგენლის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს 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.

აპელანტის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ „გადაფარვის ნაწილში მ----- ს-----ის საკუთრების უფლება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. უნდა გაეცეს პასუხი კითხვას: „რატომ მოხდა ღობე მ----- ს-----ის საკუთრებაში, რამ გამოიწვია სამართლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობის ცვლილება, კერძოდ რატომ მოხდა ღობე მოპასუხის საკუთრებაში და რატომ უნდა მოხდეს სასაზღვრო მიჯნის შეცვლა და ახალი ღობის აღმართვა. არსებული დოკუმენტაციის რაიმე სახის სამართლებრივი ცლილება, რასაც უნდა მოჰყოლოდა სასაზღვრო მიჯნის შეცვლა განხორციელებული არ არის“ - სააგენტო აღნიშნულთან დაკავშირებით უთითებს, რომ ღობის დადგენა, ღობესთან დაკავშირებული დავა არ წარმოადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილებას და იგი სამოქალაქო სამართლებრივი დავის საგანი შეიძლება იყოს.

ზემოაღნიშნულის დავალება მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი ასევე არის უსაფუძვლო, რადგან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი 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 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. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-11¹ მუხლის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

აღნიშნული ნორმათა განმარტებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის უფლებამოსილებაში არ შედის ადგილზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევა. შესაბამისად, გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა დაავალო ადმინისტრაციულ ორგანოს იმ ფაქტების შესწავლა, რომლის შესწავლის ვალდებულებაც, კანონით დადგენილი წესით სარეგისტრაციო წარმოებისას მას არ გააჩნდა. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული ნორმა საკასაციო სასამართლოს მიერ არაერთგზის განიმარტა. კერძოდ, უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (საქმე Nბს-351-336 -(კ-09) მიეთითა შემდეგი: „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა

გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე, ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია ... აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა".

აპელანტის განმარტებით წინამდებარე შემთხვევაში, საქმეში დაცული იყო როგორც ორივე რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სრული დოკუმენტები - მ----- ს-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი: 2----- -- დადგენილია N2--- მიღება-ჩაბარების აქტით და სააღრიცხვო ბარათით - დამოწმების თარიღი: 2-----. ე----- ს-----ის საკუთრების უფლება ქ----- მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე N01/2, საერთო ფართობით 207.40 კვ.მ; N02/1. საკადასტრო კოდი: 2----- დგინდებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N- აქტითა და სააღრიცხვო მასალით, აღრიცხვის თარიღი 1--- წ) ასევე, სხვა მტკიცებულებიც (ე. წ „სისტემური სარეგისტრაციო სააღრიცხვო ბარათები თანდართული საკადასტრო რუკებით, საჯარო რეესტრიის ეროვნული სააგენტოს 2----- საინფორმაციო ხასიათის წერილი და სხვა).

აღსანიშნავია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულია უძრავი ნივთის გეგმა, მოსაზღვრე მეზობლების მითითებით, რომლითაც შესაძლებელი იყო მ----- ს-----ის უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენა. შესაბამისად, სასამართლოს შეეძლო შეეფასებინა აღნიშნული დოკუმენტაცია, (სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნას, რომელსაც არასწორად განმარტავს) მათი ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად გამოეტანა დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის, ან არარსებობის შესახებ, არსებითად გადაეწყვიტა დავა და მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არ დაევალებინა იმ გარემოების გამოკვლევა, რომლის შემოწმებაც საერთოდ არ შედის მის კომპეტენციაში. ასეთ პირობებში, უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, დაუშვებელია საქმის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით უკან ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაბრუნება.

2. აპელანტის, მ----- ს-----ის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონოა, რადგან რაიონულმა სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

საქმეში არსებული მასალით დადგენილია, რომ ე----- ს-----ემ უფლების რეგისტრაციის მიზნით განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს 2----- ს. განცხადებას დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზები ორ ვარიანტად, სხვადასხვა მასშტაბებით, რომლითაც მოითხოვდა 1086 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციას გ-----ში.

აპელანტის განმარტებით საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ არის ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნას წარმოშობს. განცხადებას ერთვოდა სააღრიცხვო ბარათი, მესაკუთრე ე----- ს-----ის სახელზე ს/კ.2-----. სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი. ამ აქტით ე----- ს-----ზე მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გადაცემულია 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ცნობა-დახასიათებით იგი 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა, მისი წინაპრებიც 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ფლობდნენ. 1-----წ. ე----- ს-----ემ განცხადებით მოითხოვა რეგისტრაცია 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ს/კ. 2----- დასტურდება, რომ ე----- ს-----ეს საკუთრებაში აქვს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გო-----ში, ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლით. რეგისტრაციის უფლების საფუძვლად კი მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N8- აქტი და სააღრიცხვო მასალა 1---წ. ამის შემდეგ მის მიერ უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი (ლეგალიზაციის მოწმობა) რეესტრისათვის არ წარუდგენია. 2-----სს საჯარო რეესტრმა მის განცხადებაზე, რომელიც 1086 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას შეეხებოდა, მოსთხოვა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა. მას დაევალა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა 600 კვ.მ მიწის გარდა მის მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთზე, რომელზეც უფლების დამადასტურებელი საბუთი ე----- ს-----ეს არ გააჩნია. რაც შეეხება მ----- ს-----ეს, მან უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრს მიმართა 3-----წ. სარეგისტრაციოდ წარადგინა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N2--- დედის - რ----- ს-----ის სახელზე, სანოტარო წესით დამოწმებული სამემკვიდრეო მოწმობა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა-დახასიათება 1--- წელი. ყველა დოკუმენტში მითითებულია ნაკვეთის ფართი 560 კვ.მ. მდებარე ბ----- ქუჩის N17, 0-----წ. რეგისტრაციაში გატარდა მ----- ს-----ზე 560 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაიმე სახის ზედდება არ დაფიქსირებულა, ვერ დაფიქსირდება, რადგან ე----- ს-----ე თავისი დაკუმენტებით ვერ დააბრკოლებდა უფლების რეგისტრაციას მ----- ს-----ზე.

აპელანტის განმარტებით საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ე----- ს-----ის წარმომადგენელს აკ. თ-----ეს დაუდასტურა ბ----- ქ.N17 მდებარე მიწის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო მონაცემების მიხედვით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა შესაბამისობაშია.

ასეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობისას სასამართლომ უსაფუძვლოდ სცნო, ბათილად მ----- ს-----ის უფლების რეგისტრაცია ზედდების ნაწილში, როცა ზედდება არ დადგენილა.

აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არ გამოიყენა სკ 312-ე მუხლი, რომლის თანახმად საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სიზუსტის პრეზუმფიცია, ვიდრე კანონით დადგენილი წესით არ დადგინდება მისი უზუსტობა.

მ----- ს-----ის წარდგენილი ადმინისტრაციული აქტების გამაბათილებელი დოკუმენტები არ წარუდგენია ე----- ს-----ეს. საჯარო რეესტრის უფლებათა ზედდების გამო სარეგისტრაციო წარმოება არ შეუჩერებია. სააგენტოს უარი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, არ გაუსაჩივრებია. ასკ-ის 22-ე მუხლით დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მოითხოვოს ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ ეს აქტი უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას უშუალო (პირისპირ) ზიანს აყენებს მას.

აპელანტის განმარტებით ე----- ს-----ეს სურს დაირეგისტრიროს უძრავი ნივთი, რომელიც მის ბაბუას ე----- ვასილის ძე ს-----ეს ჩამოართვეს. ჩამონართმევ მიწაზე მას უფლება არ მოუპოვებია. ს-----ემ უნდა შეასრულოს რეესტრის მოთხოვნა კორექტირებული ნახაზის და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენაზე. 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული აქვს და ისევ 1086 კვ.მ -ს მოითხოვს. უნდა მოითხოვოს 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლება. მ----- ს-----ეს ყველა დოკუმენტი გააჩნია, რაც მას რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს, იგი ვერ შეუშლის ხელს ე----- ს-----ის უფლების რეგისტრაციას. პირს უფლება აქვს მოითხოვოს თავისი უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ არა სხვისი ქონების ხარჯზე. ამასთან საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის და ინსტრუქციის თანახმად უპირატესობა ენიჭება პირველად რეგისტრაციას.

ამასთან აპელანტის განმარტებით მ----- ს-----ეს არ უნდა დაეკისროს სახ.ბაჟის გადახდა, რადგან სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაირღვა მისი კანონიერი უფლება 560 კვ.მ მიწის რეგისტრაციაზე. მარეგისტრირებელ ორგანოს არაფერი არ დაურღვევია, მ----- ს-----ის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია სრულყოფილია და არანაირ ეჭვს და დავას არ იწვევს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და მ-----

— ს-----ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, 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 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ფაქტობრივი დასაბუთება

საქმეში დაცული მასალით ირკვევა, რომ 2017 წლის 11 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8----- განცხადებით მიმართა ე----- ს----- -ემ (პ/ნ. 3-----) და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ქ.ოზურგეთში, ი---- გო-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე.

განცხადებაში ე----- ს----- -ემ მიუთითა, რომ მის საკუთრებაშია ო----- -ქუჩის N88-ში მდებარე უძრავი ქონება. უფლების დამდგენი დოკუმენტებით - მიწის მიღება-ჩაბარების N8- აქტით და ცნობა-დახასიათებით მიწის ფართობია 600 კვ.მ. გარდა ამისა მის (ე----- ს-----ის) სახელზე გაცემულია სააღრიცხვო ბარათი, ს/კ. 2-----, რომლის თანახმად მიწის ფართი არის 1086 კვ.მ. აღნიშნული კოდით მიწის ნაკვეთი შეესაბამება წარმოდგენილ აზომვით ნახაზებს და წარმოადგენს მის საკუთრებას, თუმცა ფართი არ ემთხვევა ერთმანეთს, ამდენად ითხოვა პროექტის ფარგლებში დარეგისტრირება წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზების მიხედვით (ს.ფ. 26, ტ.1).

ე----- ს----- -ემ სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, სატყეო ფონდი,

სუბსიდირების პროექტი, საკადასტრო აზომივითი ნახაზი და განმცხადებლის თანხმობა მასალების აღიარების კომისიაში გადაგზავნისა და მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ, ცნობა-დახასიათება (ს.ფ. 44-45, ტ.1).

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N8- აქტით ირკვევა, რომ 13.08.1995 წელს ოზურგეთის მიწის რეფორმის კომისიამ ო----- ქუჩაზე მცხოვრებ ე----- ს-----ეს გამოუყო 600 მ² მიწის ნაკვეთი. მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - ს-----ე რ., სამხრეთით - გ----- ქუჩა, აღმოსავლეთით - ლ----- ს-----ე, დასავლეთით - ბ----- ქუჩა (ს.ფ. 127-128, ტ.1);

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (რომელიც დათარიღებულია 0--- წლით) ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზ-----

----- **დაზუსტებული ფართობი -1086.01 კვ.მ. რეგისტრირებულია ს-----ე ე-----ს ოჯახის საკუთრებად, ოზურგეთი, ი.გ----- ქუჩა N88; უფლების დამდგენ დოკუმენტად კი მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N----- აქტი (ს.ფ. 17-18, ტ.1).**

საკადასტრო რუკით ს-----ე ე-----ს ოჯახის მიწის ნაკვეთის სამხრეთით მოსაზღვრე ნაკვეთის ნომერია - 3--. ამავე დოკუმენტით ე-----ს ს-----ის მიწის ნაკვეთის ფართად მითითებულია - 1086.01 კვ.მ (ს.ფ. 19, ტ.1).

ე----- ს-----ის სახელზე გაცემული 09----- (განაცხადის რეგისტრაციის N1---, 0-----წ) მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობით ს-----ე ე-----ს ოჯახს საკუთრებაში გადაცემული აქვს 1086.01 კვ.მ. (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შემდეგი საკადასტრო მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზ-----
----- -327 (ს.ფ.38, ტ.1).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 1-----წ. გაცემული ცნობა - დახასიათებით ირკვევა, რომ **ნაკვეთი მდებარეობს (საკუთრების აღწერა) - ო----- ქუჩა N88, ნაკვეთის ფუნქცია - გაურკვეველი, ფაქტიური ფართობი (კვ.მ.)- 600, ზომის ერთეული -კვ.მ., მიწის ფართი უ.დ.დ-ს გარეშე 1994 წლამდე -600, სააღრიცხვო მასალა, აღრიცხვის თარიღი;1--- წელი.**

ლიტერი: საკუთრების აღწერა- ლიტერი ა

ლიტერი - ა, დასახელება - საცხოვრებელი, სართულების რაოდენობა- 2, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი (კვ.მ.); 206.85 კვ.მ.

ლიტერი: საკუთრების აღწერა- ლიტერი ა¹

ლიტერი - ა¹, დასახელება - დამხმარე, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი (კვ.მ.) 42.00 კვ.მ.

ბინა: მესაკუთრ(ებ)ის/ მოსარჩელ(ებ)ის აღწერა

ს-----ე ე----- გ----- ძე

მასალებში არ ინახება, ხელშეკრულება N2-----, სააღრიცხვო მასალა, აღრიცხვის თარიღი- 1--- წ (ს.ფ. 31, ტ.1).

მიწის კადასტრისა და შენობა-ნაგებობების აღრიცხვა და ინვენტარიზაციის სამსახურის - შ----- შენობა-ნაგებობის ტექნიკური პასპორტით ირკვევა, რომ ო----- N88-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეა ს----- ე ე-----; სართულების რაოდენობა -2, განაშენიანების ფართობი - 112 კვ.მ., საერთო ფართი - 2074.4 კვ.მ, ოთახების რაოდენობა- 12. პასპორტი შედგენილია -1----- წლის მდგომარეობით (ს.ფ. 32-35, ტ.1).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ე----- ს-----ის განცხადება, ოზურგეთში, ი.გო-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 46, ტ.1).

1-----წ. და 30.05.2017წ. ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ქ. ო----- ქუჩის N88-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2-----, დაზუსტებული ფართობით - 600 კვ.მ., ნაკვეთის წინა N2-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01/2 საერთო ფართი 207.40 კვ.მ.; N02/1, მესაკუთრეა - ე----- ს-----ე.

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად **მითითებულია: 1) სააღრიცხვო მასალა, აღრიცხვის თარიღი 1---წ; 2) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N- აქტი** (ს.ფ. 20, 37. ტ.1).

3----- წელს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8----- განცხადებით მიმართა მ----- ს-----ემ და მოითხოვა ქ.ოზურგეთში, ბ----- ქუჩის N17-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია (ს.ფ. 70, 71. ტ.1).

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტით ირკვევა, რომ 2----- წელს ოზურგეთის მიწის რეფორმის კომისიამ ოზურგეთში, ბ----- ქუჩაზე მცხოვრებ რ----- ვლადიმერის ასულ ს-----ეს გამოუყო 560 მ² მიწის ნაკვეთი. მიწის რეფორმამდე არასებული საკარმიდამო ნაკვეთის სიგრძეა - 30.1, ხოლო სიგანე - 23.8; დამატებით გამოყოფილი ნაკვეთის ფართია 560 მ², სიგრძე - 33.8, სიგანე -20.2; მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - ს-----ე, სამხრეთით - ქუჩა, აღმოსავლეთით - ს-----ე, დასავლეთით - ს-----ე (ს.ფ. 74-75, ტ.1);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 1-----. გაცემული ცნობა - დახასიათებით ირკვევა, რომ **ნაკვეთი - საკუთრების აღწერა - ოზურგეთი, ბ----- ქუჩა N17**, ნაკვეთის ფუნქცია - გაურკვეველი, ფაქტიური ფართობი

(კვ.მ.)- 560, ზომის ერთეული -კვ.მ.

ლიტერი: საკუთრების აღწერა- ლიტერი ა

ლიტერი - ა, დასახელება - საცხოვრებელი, სართულების რაოდენობა- 2, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული ფართი (კვ.მ.); 211.80 კვ.მ.

ნაკვეთი, ბინა: მესაკუთრ(ებ)ის/ მოსარჩელ(ებ)ის აღწერა

ს-----ე რ-----

მიწის ფართობი უდდ-ს გარეშე 1994 წლამდე 560; სააღრიცხვო ბარათი -2-----
სამემკვიდრეო მოწმობა N----- (მასალებში არ ინახება), სააღრიცხვო
ბარათი - 2----- წ (ს.ფ. 76, ტ.1).

რ----- (ამირანი გადახაზულია) ს-----ის სახელზე გაცემული 09-----
(განაცხადის რეგისტრაციის N10403/99, 0-----წ) მიწის (უძრავი ქონების)
სარეგისტრაციო მოწმობით ს-----ე რ-----ს ოჯახს საკუთრებაში გადაცემული
აქვს 555.95 კვ.მ. (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთი, შემდეგი საკადასტრო მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზ-----
----- -3--.

ზემოაღნიშნული მოწმობაზე არსებული საკადასტრო რუკით ირკვევა, რომ N3--
მიწის ნაკვეთის ზომებია ჩრდილოეთით - 29.9 მ, სამხრეთით -30.8 მ,
დასავლეთით - 18.5 მ, ხოლო აღმოსავლეთით - 18.2მ (ს.ფ. 200, ტ.1).

3----- სამკვიდრო მოწმობით ირკვევა, რომ მ----- ს-----ემ
როგორც მამკვიდრებლის რ----- ს-----ის პირველი რიგის კანონისმიერმა
მემკვიდრე- შვილმა, სრულად მიიღო სამკვიდრო ქონება მასში შემავალი
აქტივებით და პასივებით... (ს.ფ. 81-85, ტ.1).

0----- წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ----- ს-----ის
განცხადება, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ოზურგეთში, ბ-----
ქუჩის N17-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ.
88, ტ.1).

0-----წ. ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ქ.
ოზურგეთში, ბ----- ქუჩის N17-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 2-----, დაზუსტებული ფართით - 560
კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, მესაკუთრეა - მ----- ს-----ე.

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 1) **სააღრიცხვო
ბარათი, დამოწმების თარიღი -2-----წ.** 2) **სამკვიდრო მოწმობა N---,
დამოწმების თარიღი 0-----წ.** 3) **მიღება-ჩაბარების აქტი N2---,
დამოწმების თარიღი 2-----წ.** 4) **სამკვიდრო მოწმობა N-----
----- ნოტარიუსი - მ-----** (ს.ფ. 89-90. ტ.1).

2-----ს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8-----
განცხადებით მიმართა ე----- ს-----ემ (პ/ნ. 3-----) და მოითხოვა სახელმწიფო

პროექტის ფარგლებში მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ს/კ. 2-----
--, მდებარე ქ.ოზურგეთში, ი----- გო-----, ცვლილების რეგისტრაცია
სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად ს/კ. 2-----, სადაც მიწის ნაკვეთის
ფართია 1086 კვ.მ.

ე----- ს-----ემ სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადობის
დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო
აზომვითი ნახაზი, სუბსიდირების პროექტი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი
და განმცხადებლის თანხმობა მასალების აღიარების კომისიაში გადაგზავნისა
და მედიატორი ნოტარიუსის დანიშვნის შესახებ (ს.ფ. 14-16, ტ.1).

0----- წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო განცხადებაზე
სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 2----- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა
ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

ე----- ს-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში
გასაჩივრებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის
დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის გურიის
რეგიონული ოფისის 2017 წლის 06 ივნისის №8-----03 და სარეგისტრაციო
წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ამავე ოფისის 2017 წლის 07 ივნისის №8-----
-----03 გადაწყვეტილებები.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 0-----
გადაწყვეტილებით ე----- ს-----ეს უარი ეთქვა 2-----
ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე რეგისტრაციის შესახებ ქონების
რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის
სამსახურის გურიის რეგიონული ოფისის 2----- №8-----03
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში (ს.ფ. 62-63, ტ.1).

საქმეში წარმოდგენილი შ----- დირექტორის ვ----- წლის
ცნობით ირკვევა, რომ ქ.ო----- ქუჩა N88-ში მოქალაქე ე----- ს-----
-----ის სახელზე შედგენილი საკარმიდამო ნაკვეთის **აზომვითი ნახაზი
ფართობით 1086 კვ.მ. ელ.ვერსიის სახით მისი პარამეტრები,
კონფიგურაცია და ადგილმდებარეობის მიხედვით შეესაბამება 0-----
წლის მიწის სააღრიცხვო ფართით მოცემულ აზომვით ნახაზის
ქარალდის ვერსიას ს/კ. 2----- (ს.ფ. 33, ტ.1)**

1----- N8-----04 გადაწყვეტილებით ე----- ს-----ის განცხადებაზე (№8-----
-----, 0-----წ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების
აღმოფხვრის შედეგად, სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა (ს.ფ. 66, ტ.1)

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- წერილით ე-----
--- ს-----ის წარმომადგენელ ა----- თ-----ეს მის მიერ 2-----

წარმოდგენილი №-----ანცხადების პასუხად ეცნობა, რომ №8-----
სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი ქ. ოზურგეთი, ბ----- ქუჩა
№17-ში მდებარე უძრავი ნივთის, მიწის ნაკვეთის და მასზედ
განლაგებული შენობა ნაგებობის, შ----- მიერ 2017 წლის 26
ივნისს შესრულებული საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზის და
მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №2--- აქტიში მითითებული
საკადასტრო მონაცემების მიხედვით მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა
შესაბამისობაში იყო, ხოლო ზუსტი ადგილმდებარეობის და
კონფიგურაციის განსაზღვრა ვერ განხორცილდა, რადგან მიწის
ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში ასახულ სქემატურ ნახაზს არ
გააჩნია ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი სახელმწიფო
გეოდეზიური კოორდინატთა სისტემის მონაცემები, ხოლო სქემატურ
ნახაზზე ასახული გვერდის ზომების შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის
კუთხეების გარდატეხის ზომებთან და მასშტაბთან მიმართებაში
დარღვეულია (ს.ფ. 68, ტ.1).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28----- N8-----04
გადაწყვეტილებით ე----- ს-----ეს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებასთან
დაკავშირებით 30 კალენდარული დღის ვადაში წარმოსადგენი იყო
კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ს.ფ. 199, ტ.1).

**საქმეში დაცული 2----- ტექნიკური აღრიცხვის
ბარათით (N178-14/VII-76) ირკვევა, რომ მახარაძეში, გო-----ში
მცხოვრებ ს-----ე ე----- ვ----- ჰქონდა 200 კვ.მ. ბოსტანი, 600 კვ.მ.
შერეული - ბოსტანი და ბაღი, სულ 1170 კვ.მ., რაც ჩამოაჭრა
კოლმეურნეობამ - 2.5-8-/16-107 (ს.ფ. 16, 8--86, ტ.2).**

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი ინფორმაციით
ირკვევა, რომ ს/კ. 2-----, ს/კ. 2----- და ს/კ. 2----- სამივე მიწის ნაკვეთი
მომიჯნავა, ამასთან ს/კ. 2----- და ს/კ. 2----- რეგისტრირებულ ნაკვეთებს
შორის არის დაურეგისტრირებელი ადგილი დაახლოებით 85 კვ.მ. (ს.ფ. 195-196,
ტ.1).

დადგენილია, რომ ს/კ. 2----- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თ----- ს-----ე.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს 1----- დასკვნით დადგენილია, საკუთრების უფლების
რეგისტაცია ე----- ს-----ის სახელზე ქ. ო----- ქუჩა N88-ში
მდებარე უძრავ ნივთზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N8- აქტი (თარიღი
1-----, მცხოვრები - ს-----ე ე----- გ----- ძე), რომელსაც ერთვის, ასევე
ნაკვეთის სქემის თანახმად ე----- ს-----ის სარგებლობაში გადაცემული
ნაკვეთის ფართი - 600.00 კვ.მ.-ია დაფიქსირებული, რაც შესაბამისობაშია
(ფართის ოდენობის მხრივ) ამჟამად ე----- ს-----ის სახელზე N2-----

საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ 600 კვ.მ. ფართის მქონე ნაკვეთთან (რომელიც დარეგისტრირებულია როგორც ნაკვეთი წინა ნომრით 2-----).

(შენიშვნა:) თუმცა თუ გავითვალისწინებთ მოცემულ მიღება-ჩაბარების აქტში და დანართ სქემაზე ნაკვეთის გვერდების დაფიქსირებულ ზომებს (89X30მ) ნაკვეთის ფართი გაცილებით მეტი უნდა იყოს 600 კვ.მ.-ზე ვიდრე ეს მოცემულ მიღება-ჩაბარების აქტშია დაფიქსირებული და შესაბამისად ნაკვეთის გვერდის ზომები არ არის შესაბამისობაში ნაკვეთის დასარეგისტრირებლად შ----- მიერ შესრულებული ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/ აზომვითი ნახაზზე დატანილ ზომებს.

ხოლო, რაც შეეხება საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ (განცხადების რეგისტრაციის N1----- თარიღი - 1-----) გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობის (მესაკუთრე ს-----ე ე-----ს ოჯახი, მისამართი - ოზურგეთი, გ----- N88) თანახმად ნაკვეთის (ს/კ 2-----) ფართობია - 1086.01 კვ.მ. და არა 600 კვ.მ., როგორც ეს ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N8- აქტით და საჯარო რეესტრის N2----- საკადასტრო კოდით არის დარეგისტრირებული;

სპეციალური გეოდეზიური ხელსაწყოთა მეშვეობით (GPS leica ცდომილება 2-5 სმ) განხორციელებული ე----- ს-----ეს მიერ ამჟამად ფაქტიურ სარგებლობაში არსებული ნაკვეთის საზღვრების აზომვების (ფაქტიურად არსებული ღობეები, მათ შორის მ----- ს-----ეს ამჟამად სარგებლობაში მყოფ ნაკვეთთან) მიღებული შედეგებიდან გამომდინარე ე----- ს-----ის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (იგულისხმება ყველა ნახაზი, დართული) თავისი გვერდების ზომებითა და კონფიგურაციით (მათ შორის ნაკვეთის სქემატური ნახაზი) განსხვავდება ამჟამად ფაქტიურად მის სარგებლობაში არსებული ნაკვეთის გვერდების ზომებისა და კონფიგურაციისაგან;

ე----- ს-----ის სახელზე 1086 მ² მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია (საქმეში შ----- მიერ შესრულებული აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი) არ არის წარმოდგენილი ელექტრონული სახით (ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ელექტრონული სახით - შესრულებული შესაბამის პროგრამაში), რაც გამოიწვევს ზედდებას მის მოსაზღვრედ მდებარე მ----- ს-----ის სახელზე უკვე რეგისტრირებულ (ელვერსიით) მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ.ოზურგეთი ბ----- ქუჩა N17, N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ (შპს „----- მიერ შესრულებული ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ე.წ. ელ.ვერსიის შესაბამისად) ნაკვეთთან ფართით 560 მ² - საჯარო რეესტრის მიერ დადგენილია ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან, რომელიც ნათლად ჩანს საქმეში წარმოდგეწილ საკადასტრო რუქაზე.

(შენიშვნა:) მ----- ს-----ის სახელზე ს/კ. 2-----.3-- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებიდან - მათ შორის საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უმრავი ქონების) სააღრიცხვო (განცხადების რეგისტრაციის N----- თარიღი - 1-----

-----) ბარათისა და მიწის წაკვეთის ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი N2----ის სქემა ნახაზებს ვინაიდან არ გააჩნია ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატთა სისტემის მონაცემები, ხოლო სქემატურ ნახაზზე ასახულ გვერდის ზომის შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის კუთხეების გარდატეხის ზომებთან და მასშტაბთან მიმართებაში შეუსაბამოა, აქედან გამომდინარე მ----- ს-----ის მიწის - ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა არ არის შესაძლებელი.

ამავე დასკვნით ირკვევა, რომ მოსარჩელე ე----- ს-----ის მიერ საჯარო რეესტრში N2----- საკადასტრო კოდით (600 კვ.მ.) დარეგისტრირებული ნაკვეთზე ცვლილების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი შ----- მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ე/წ. ელ.ვერსია, 1086 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საქმეში შ----- მიერ შესრულებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი არ არის წარმოდგენილი ელექტრონული სახით, ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ელექტრონული სახით - შესრულებული შესაბამის პროგრამაში), თავისი ადგილმდებარეობით საჯარო რეესტრის ნახაზის (რომელშიც დადგენილია ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან წარმოდგენილ საკადასტრო რუქაზე) თანახმად შეესაბამება ადგილმდებარეობას, რაც შეეხება კონფიგურაციითა და პარამეტრებით არ შეესაბამება მის სახელზე უკვე N2----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მონაცემებს. რაც შეეხება სარეგისტრაციო ნომრით - 2----- ნაკვეთზე საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების (განცხადების რეგისტრაციის N1----- თარიღი - 1-----) სარეგისტრაციო მოწმობაში სქემას ის განსხვავდება შ----- მიერ შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზისაგან ნაკვეთის გვერდების ზომებით, კონფიგურაციით მიახლოებულია (მსგავსია), ხოლო დღეის მდგომარეობით ე----- ს-----ის მიერ ფაქტიურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთის ფართის შემომსაზღვრელი ღობის გათვალისწინებით ნაკვეთს, რომელიც ექსპერტიზის ჩატარების დროს სპეციალური გეოდეზიური ხელსაწყოთა მეშვეობით (GPS leica ცდომილება 2-5 სმ) განხორციელდა აზომვის შედეგები ნახაზზე იქნა დატანილი და მისი დადგენილი საზღვრების ზემოაღნიშნულ ნახაზებთან ურთიერთშედარების გათვალისწინებით დგინდება, რომ აღნიშნული ნაკვეთის ამჟამად არსებული საზღვრების გვერდების ზომები და კონფიგურაცია განსხვავდება სხვა ზემოაღნიშნულ ნახაზებზე დატანილი ნაკვეთის გვერდების ზომებითა და კონფიგურაციით.

ვინაიდან მოპასუხე - მ----- ს-----ის სახელზე ს/კ. 2-----3-- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებიდან - მათ შორის საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო (განცხადების რეგისტრაციის N----- თარიღი - 1-----) -----) ბარათისა და მიწის ნაკვეთის ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების

აქტი N2--- -ის სქემა ნახაზებს გააჩნია ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატთა სისტემის მონაცემები, ხოლო სქემატურ ნახაზზე ასახულ გვერდის ზომის შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის კუთხეების გარდატეხის ზომებთან და მასშტაბთან მიმართებაში შეუსაბამოა აქედან გამომდინარე მ----- ს-----ის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა და მისი შესაბამისობა (სიზუსტე) მ----- ს-----ის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი შ----- მიერ 560 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ე/წ. ელ. ვერსიასთან არ არის შესაძლებელი.

ხოლო რაც შეეხება **დღეის მდგომარეობით ფაქტიურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთის ფართს შემოსაზღვრელი ღობის გათვალისწინებით, ვინაიდან მ----- ს-----ეს ნაკვეთი არ იყო შემოსაზღვრული სამხრეთის მხრიდან (თ----- ს-----ეს წაკვეთის მხარეს) ექსპერტიზის ჩატარების დროს სპეციალური გეოდეზიური ხელსაწყოთა მეშვეობით (GPS leica ცდომილება 2-5 სმ) განხორციელდა აზომვები მ----- ს-----ესა და ე----- ს-----ეს ნაკვეთებს შორის ფაქტიური საზღვრის (ღობის) ადგილმდებარეობა, შედეგები ნახაზზე იქნა დატანილი და დადგენილი საზღვრების ზემოაღნიშნულ ნახაზებთან ურთიერშედარების გათვალისწინებით დგინდება, რომ ღობის ფაქტიური მდებარეობა და მ----- ს-----ის საკუთრებაში საჯარო რეესტრში N2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული (შ----- მიერ შესრულებული ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ე/წ. ელ ვერსიის შესაბამისად) ნაკვეთის ფართი ზედდებაშია და ზედდების ფართი შეადგენს 108.96 კვ.მ.-ს, ღობის ფაქტიური განლაგების გათვალისწინებით განსხვავებულია ასევე ნაკვეთის ფაქტიური კონფიგურაცია:**

დღევანდელი რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით ამ **ორ უძრავ ქონებას შორის (ს/კ. 2----- და ს/კ. 2-----) უნდა იყოს 85 კვ.მ. თავისუფალი დაურეგისტრირებელი ფართი** (საზღვრებს შორის შუალედური მანძილი საკადასტრო რუქის თანახმად 2.60+2.7მ), ფაქტიურად ადგილზე ობიექტების ვიზუალური დათვალიერების შედეგით დადგინდა, **ამ ორ ნაკვეთს შორის არ არის ფაქტიურად არავითარი სახის გამმიჯნავი ღობე (ამიტომ ვერ განისაზღვრებოდა ნაკვეთების საზღვრებს შორის დაურეგისტრირებელი ნაკვეთის ფართი), ხოლო ამ ნაკვეთებზე არსებულ უშუალოდ სახლებს შორის მანძილი არის 3.05 მეტრის ტოლი.**

2017 წლის 07 ივნისის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე ე----- ს-----ეს მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემებისა (საქმეში შ----- მიერ შესრულებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი არ არის წარმოდგენილი ელექტრონული სახით (ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი ელექტრონული სახით - შესრულებული შესაბამის

პროგრამაში) და მოპასუხე მ----- ს-----ეს საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულ უფლებასთან ს/კ. 2----- დადგენილ იქნა ზედდება 68.32 კვმ. ფართის ოდენობით, ხოლო, ექსპერტიზის ჩატარების დროს სპეციალური გეოდეზიური ხელსაწყოთა მეშვეობით (GPS leica ცდომილება 2-5 სმ) განხორციელდა აზმოვები და დადგინდა მ----- ს----- ესა და ე----- ს-----ეს ნაკვეთებს შორის ფაქტიური საზღვრის (ლობის) ადგილმდებარეობა, შედეგები საკადასტრო რუქის ნახაზზე იქნა დადებული, მიღებული შედეგიდან გამომდინარე ფიქსირდება ამ ნაკვეთებს შორის არსებული ლობის ფაქტიური განლაგების მ----- ს-----ეს საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულ უფლებასთან (ს/კ. 2----- ნაკვეთთან) ზედდება და ამ ზედდების ფართმა შეადგინა 108.96 კვ.მ. (ს.ფ. 242-285, ტ.1).

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-11 მუხლით, სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური. მე-14 მუხლის პირველი პუნქტით, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, „რეგისტრაცია“ განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების)... მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით კი,

სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „კ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლება იმავე მუხლის მე-5 პუნქტით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს მ----- ს-----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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე

მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

პალატა აღნიშნავს, რომ 1----- მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, 0----- წლის სააღრიცხვო ბარათი, ტექნიკური აღრიცხვის ბარათი და საჯარო რეესტრის მონაცემი შეიცავდა ე----- ს-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართს ამდენად მარეგისტრირებული 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 მ----- ს-----ის უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენა. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნული ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მოსარჩელე ე----- ს-----ეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე, მით უფრო, რომ სარეგისტრაციო სამსახური ვერ უთითებს ე----- ს-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 1----- დასკვნით დადგენილია, რომ ე----- ს-----ეს მიერ **სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემებისა და მოპასუხე მ----- ს-----ეს საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულ უფლებასთან ს/კ. 2----- დადგენილ იქნა ზედდება 68.32 კვმ. ფართის ოდენობით. სპეციალური გეოდეზიური ხელსაწყოთა მეშვეობით (GPS leica ცდომილება 2-5 სმ) განხორციელებული აზომვებით დადგინდა მ----- ს-----ესა და ე----- ს-----ეს ნაკვეთებს შორის ფაქტიური საზღვრის (ღობის) ადგილმდებარეობა ... ნაკვეთებს შორის არსებული ღობის ფაქტიური განლაგების, მ----- ს-----ეს საკუთრებაში უკვე რეგისტრირებულ უფლებასთან ს/კ. 2----- ნაკვეთთან ზედდება და ამ ზედდების ფართმა შეადგინა 108.96 კვ.მ.**

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებულ ორგანოს მხარეებისთვის უნდა მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარდგენილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობის (იდენტიურობის) დამადასტურებელი დოკუმენტები, რაც საჯარო რეესტრს არ შეუსრულებია და

რამაც განაპირობა კიდევაც მოდავე მხარეთა კუთვნილი ნაკვეთების არასწორი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო მ----- ს-----ის მიერ წარმოდგენილი ელექტრონული კერსით დასარეგისტრირებელი ნაკვეთი შეედარებინა ე----- ს-----ის სისტემური წესით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ხომ არ მოდიოდა ზედდებაში.

საქმეში დაცული მასალით ასევე დადგენილია, რომ მ----- ს-----ესა და მის მიმდებარედ (მომიჯნავედ) არსებულ თ----- ს-----ის (მ----- ს-----ის ძმა) საკუთრებაში რეგისტრირებული ს/კ. 2----- ნაკვეთებს შორის დატოვებულია დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი 85 კვ.მ. ოდენობით.

ზემოაღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ს/კ. 2----- -- და ს/კ. 2----- მიწის ნაკვეთებს შორის არის 85 კვ.მ. თავისუფალი დაურეგისტრირებელი ფართი. ადგილზე ობიექტების ვიზუალური დათვალიერების შედეგით დადგინდა, რომ **ამ ორ ნაკვეთს შორის არ არის ფაქტიურად არავითარი სახის გამმიჯნავი ღობე, ამიტომ ვერ განისაზღვრა ნაკვეთების საზღვრებს შორის დაურეგისტრირებული ნაკვეთის ფართი, ხოლო ამ ნაკვეთებზე არსებულ სახლებს შორის მანძილი 3.05 მეტრის ტოლია.**

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 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, კი 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 აქტი. 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, რომელი მიწის ნაკვეთები ესაზღვრება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს და რომელი მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება

მოპასუხის მიწის ნაკვეთს. უნდა დაადგინოს მოსარჩელის საკუთრებაში ფაქტიურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი შემოსაზღვრელი ღობის გათვალისწინებით. ასევე უნდა გამოიკვლიოს ს/კ. 2----- და ს/კ. 2----- მიწის ნაკვეთებს შორის თავისუფალი დაურეგისტრირებული ფართი - 85 კვ.მ. ხომ არ შედის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N2--- აქტით გადაცემულ 560 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში, რადგან ზემოაღნიშნულ ორ ნაკვეთს შორის არ არის ფაქტიურად არავითარი სახის გამმიჯნავი ღობე. აღნიშნული გარემოების დასადგენად გარდა ამჟამად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალებისა გამოყენებული უნდა იქნეს ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა, წინა რეგისტრაციის მონაცემები, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება. ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ უნდა განხორციელდეს მათი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა ადმინისტრაციული წარმოების (რეგისტრაციის) დროს განაკუთრებული ყურადღება უნდა მიაქციოს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ თუ როგორ მოხდა ე----- ს-----ის და მ----- ს-----ის საზღვარზე წლების განმავლობაში არსებული სასაზღვრო მიჯნა (ღობე) მხოლოდ მ----- ს-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში. ამ რეგისტრაციით მ----- ს-----ის მიწის ნაკვეთი გადადის ე----- ს-----ის შემოსაზღვრულ ნაკვეთში. ზემოაღნიშნული უდაოდ იწვევს უკვე ხანგრძლივი დროის მანძილზე არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შეცვლას. საჭიროა დადგინდეს რა სამართლებრივი საფუძველი და რა უფლებადამდგენი დოკუმენტი გააჩნია მ----- ს-----ეს მიწის ნაკვეთის ზედღობის ნაწილში (რომელიც უშუალოდ მოიცავს საზღვრის მიჯნაზე არსებულ ღობეს) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისთვის.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის, მათი ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების, ასევე სააპელაციო საჩივრებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, იმის გათვალისწინებით, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი არის ბუნდოვანი, ნაწილობრივ აკმაყოფილებს რა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და მ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივრებს და ნაწილობრივ აუქმებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას N1; 1.1. და 1.2. პუნქტებში, იყენებს კანონით მინიჭებულ უფლებამოსილებას და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებას და ავალებს

სარეგისტრაციო სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ მიიღოს გადაწყვეტილება მ----- ს-----ის 2017 წლის 31 მაისის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც მოთხოვნილია ოზურგეთში, ბ----- ქუჩა N17-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამდენად აპელანტების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მ----- ს----- ის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარი არ უბრუნდებათ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და მ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ნაწილობრივ გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილების 1; 1.1. და 1.2. პუნქტები) და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე----- ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 ივნისის №8-----03 გადაწყვეტილება ე----- ს-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ

წარდგენილი უძრავი ნივთის ზედდების ნაწილში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მ----- ს-----ის 2017 წლის 31 მაისის №8----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

5. სასამართლო ხარჯების ნაწილში ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 09 სექტემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;

6. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;

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

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი