

საქმე № 110310017001899252
საქმე № 3/ზ-299-18წ.



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

17 დეკემბერი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) – ნ-----ე

წარმომადგენელი – დ-----ია, ი-----ე

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები):

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – ა-----ი

მესამე პირები:

1. გ-----ე

წარმომადგენელი – დ-----ე

2. ლ-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის
14 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2017 წლის 20 აპრილს ნ-----ის წარმომადგენელმა ი-----ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის №-----; 2017 წლის 21 მარტის №-----, №----- და №----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა;

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2015 წლის 26 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს განცხადებით მიმართა და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3342.23 კვ.მ. და 1244,493 კვ.მ. ფართობების უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №----- (02.09.2015) და №----- (02.09.2015) გადაწყვეტილებები, რომლის საფუძველზეც, თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3342.23 კვ.მ. და 1244 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის უძრავ ნივთებზე დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთს მიენიჭა №----- და №----- საკადასტრო კოდები.

2015 წლის 9 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს მიმართა ნ-----ემ და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3233.394 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რისთვისაც მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 8 ოქტომბერს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №25. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №----- (16.10.2015) გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც, თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3233,394 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრების უფლება. უძრავ ნივთს მიენიჭა №----- საკადასტრო კოდი.

2016 წლის 9 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებებით მიმართა გ-----ემ და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 4685 კვ.მ. და 1162 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. წარმოების ეტაპზე დადგინდა სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №----- და №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, რამაც გამოიწვია პირველ ეტაპზე წარმოების შეჩერება დავის მედიაციის გზით მოგვარების გამო, შემდგომ კი, მხარეთა შორის შეუთანხმებლობისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოუდგენლობის გამო შეწყდა ადმინისტრაციული წარმოება. გ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა წარმოების შეწყვეტის შესახებ

გადაწყვეტილებები და ნ-----ეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის საჩივარი და უკანონოდ გაუქმდა ნ-----ეზე საკუთრების რეგისტრაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 21 აპრილის განჩინებით ნ-----ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს.

2017 წლის 16 მაისს ნ-----ის წარმომადგენელმა ი-----ემ დაზუსტებული სარჩელით დააზუსტა მოპასუხეთა წრე და მესამე პირი. მოპასუხეებად მიუთითა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახური, ხოლო მესამე პირად - გ-----ე და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N-----
 - გადაწყვეტილება ნ-----ის უძრავ ქონებაზე ს/კ. 3----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N-----
 - გადაწყვეტილება ნ-----ის უძრავ ქონებაზე ს/კ. 3----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის შესახებ;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N-----
 - გადაწყვეტილება ნ-----ის უძრავ ქონებაზე ს/კ. 3----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ლ-----ე.

მოპასუხეებმა: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ამავე სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის, **მესამე პირის - გ-----ის** წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს, მხარი დაუჭირეს საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებლებს და განმარტეს, რომ სარჩელი იყო უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

შესაგებლით სარჩელი ასევე არ ცნო **მესამე პირმა ლ-----ემ** და მისი უარყოფა მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ამავე

გადაწყვეტილებით ნ-----ეს (3/6. 0-----) სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. 2015 წლის 26 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ნ-----ემ (3/6 0-----) და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3342.23 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №----- (02.09.2015) გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც, თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3342 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ნ-----ის (3/6 0-----) საკუთრების უფლება, უძრავ ნივთს მიენიჭა N----- საკადასტრო კოდი და გაიცა შესაბამისი ამონაწერი.

2.1.2. 2015 წლის 26 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ნ-----ემ (3/6 0-----) და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 1244.493 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №----- (02.09.2015) გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც, თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 1244 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ნ-----ის (3/6 0-----) საკუთრების უფლება უძრავ ნივთს მიენიჭა N----- საკადასტრო კოდი და გაიცა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.1.3. 2015 წლის 09 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ნ-----ის წარმომადგენელმა გ-----ემ და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3233.394 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №----- (16.10.2015) გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც, თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 3233 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ნ-----ის საკუთრების უფლება, უძრავ ნივთს მიენიჭა N----- საკადასტრო კოდი და გაიცა შესაბამისი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2.1.4. 2016 წლის 09 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების

რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს №----- და №----- სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა გ-----ემ (3/6 0-----) და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში მდებარე 4685 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 3----- და ამავე სოფელში მდებარე 1162 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 3-----, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----09 (28.10.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და N----- და N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2.1.5. №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----15 (08.11.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა დავა, კერძოდ, №----- განაცხადით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, უძრავი ნივთი ზედდებაში იყო N----- და N----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან.

2.1.6. №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №-----25 (29.11.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ნოტარიუს მ-----ძის 24/11/2016 წლის საინფორმაციო წერილის თანახმად, მხარეთა შორის შეუთანხმებლობის გამო მედიაცია შეწყდა, აქედან გამომდინარე ძალაში დარჩა №-----15 (08.11.2016) გადაწყვეტილება N----- და N----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდებასთან დაკავშირებით და შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განისაზღვრა ვადა: №-----15 (08.11.2016)-ის შეჩერებიდან 30 კალენდარული დღე. ვინაიდან განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ დაინტერესებული პირის მიერ არ აღმოიფხვრა დადგენილი ხარვეზი, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №-----29 (14.12.2016) გადაწყვეტილება.

2.1.7. №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო

წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----09 (25.10.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2.1.8. №----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----15 (07.11.2016) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა დავა, კერძოდ, №----- განაცხადით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, უძრავი ნივთი ზედდებაში იყო N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან. ზემოაღნიშნულ განცხადებასთან დაკავშირებით მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №-----20 (29.11.2016) გადაწყვეტილება. ნოტარიუს მ-----ძის 24/11/2016 წლის საინფორმაციო წერილის თანახმად, მხარეთა შორის შეუთანხმებლობის გამო მედიაცია შეწყდა, აქედან გამომდინარე ძალაში დარჩა №-----09 (25.10.2016) გადაწყვეტილება, 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო, შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განესაზღვრა ვადა: შეჩერებიდან 30 კალენდარული დღე. ვინაიდან განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ დაინტერესებული პირის მიერ არ აღმოიფხვრა დადგენილი ხარვეზი, მარეგისტრირებულმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება.

2.1.9. ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები დაინტერესებული მხარის მიერ ერთჯერადი გასაჩივრების წესით №----- ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. №----- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ჩატარებული წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №-----26 (14.12.2016) და №-----21 (27.12.2016) გადაწყვეტილებებისა და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული რეგისტრაციის შესახებ №----- (16.10.2015), №----- (02.09.2015) და №----- (02.09.2015) გადაწყვეტილებების კანონიერებასა და მიზანშეწონილობაზე და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის საფუძველზე ძალადაკარგულად გამოაცხადა სადავო აქტები.

2.1.10. თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელის თ----ის

ადმინისტრაციულ ერთეულში მ-----ის 2017 წლის 17 თებერვლის N--
ცნობის თანახმად, გ-----ის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი
ნახაზები და უფლება დამადასტურებელი დოკუმენტით წარმოდგენილი მიწის
ნაკვეთები შეესაბამება ადგილზე არსებულ სიტუაციას. სასამართლო
სხდომაზე მ-----მა განმარტა, რომ მითითებულ დასკვნამდე მივიდა
ადგილზე დათვალიერებით, კ-----ის გამოკითხვით, რომელმაც
დაადასტურა, რომ ნაკვეთები წარმოადგენდა ი-----ის (გ-----ის
შვილი) ბაბუის საკუთრებას და ნოტარიალური წესით დამოწმებული გ-----
-----ის (ა-----ის ძმის შვილი) განმარტებას, რომ სადავო ნაკვეთები
წარმოადგენდნენ გ-----ის საკუთრებას.

ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში ჩატარებულ ზეპირი
მოსმენის სხდომაზე ნ-----ემ დაადასტურა, რომ გ-----ის მიერ
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთების ნაწილი, რომელიც დღეის
მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია
ნ-----ის სახელზე, ნამდვილად ეკუთვნოდა გ-----ეს და მის ოჯახს.

2.1.11. ლ-----ის სახელობის სასამართლოს ეროვნული ექსპერტიზის
ბიუროს 2018 წლის 16 იანვრის N----- დასკვნის თანახმად, გ-----ის
2000 წლის 01 აგვისტოს N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში
აღნიშნული 1162.07 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი შეესაბამებოდა გ-----
-ის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 2016 წლის
საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ (ს/კ. 3-----) 1162.00 კვ.მ. მიწის
ფართობს. გ-----ის 2000 წლის 01 აგვისტოს N----- საკუთრების
სარეგისტრაციო მოწმობაში აღნიშნული 1162.07 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის
კონფიგურაცია და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება გ-----ის მიერ
საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 2016 წლის საკადასტრო
აზომვით ნახაზზე არსებულ (ს/კ. 3-----) 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის
შესაბამის მონაცემებს. N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში
აღნიშნული 1162.07 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა
ტექნიკურად შეუძლებელია, აღნიშნულიდან გამომდინარე, ტექნიკურად
შეუძლებელია მისი მდებარეობის შედარება გ-----ის მიერ საჯარო
რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 2016 წლის საკადასტრო აზომვით
ნახაზზე არსებულ (ს/კ. 3-----) 1162.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის
მდებარეობასთან.

2000 წლის 01 აგვისტოს N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში
აღნიშნული 4684.72 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობი, შეესაბამება გ-----
ის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 2016 წლის
საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ (ს/კ. 3-----) 4685.00 კვ.მ. მიწის
ფართობს. გ-----ის 2000 წლის 01 აგვისტოს N----- საკუთრების
სარეგისტრაციო მოწმობაში აღნიშნული 4684.72 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის
კონფიგურაცია და საზღვრების ზომები არ შეესაბამება გ-----ის მიერ

საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 2016 წლის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ (ს/კ. 3-----) 4685.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში აღნიშნული 4684.72 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის განსაზღვრა ტექნიკურად შეუძლებელია, აღნიშნულიდან გამომდინარე, ტექნიკურად შეუძლებელია მისი მდებარეობის შედარება გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 2016 წლის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ (ს/კ. 3-----) 4685.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან.

2.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №--- ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი და სადაკასტრო რუკა, რომლის თანახმადაც, №--- მიწის საგადასახადო სიის საფუძველზე, თერჯოლის სარეგისტრაციო ზონაში, სოფელ თ----ის სექტორში, N----- საკადასტრო კოდის მქონე 4684.72 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის უძრავ ნივთზე, სოფელ თ----ში აღრიცხულია გ-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. სააგენტოში ასევე დაცულია სააღრიცხვო ბარათი და სადაკასტრო რუკა, რომლის თანახმადაც №--- მიწის საგადასახადო სიის საფუძველზე, თერჯოლის სარეგისტრაციო ზონაში, სოფელ თ----ის სექტორში, N----- საკადასტრო კოდის მქონე 1162.07 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის უძრავ ნივთზე, სოფელ თ----ში აღრიცხულია გ-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება.

სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლოს მიერ სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს 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 უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ როგორც უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია, ასევე მასში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

2.1.2. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“, „ე“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ, მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად სააგენტო დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებას და მათი ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საპილოტო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს საკუთარი ინიციატივით, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე, ხოლო სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში – დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე და უზრუნველყოფს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.

ამავე 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 მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

ამავე კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა იმ

შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

2.1.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თერჯოლის სარეგისტრაციო ზონაში, სოფელ თ-----ის სექტორში, N----- საკადასტრო კოდის მქონე 4684.72 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის უძრავ ნივთზე და N----- საკადასტრო კოდის მქონე 1162.07 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის უძრავ ნივთზე აღრიცხული იყო გ-----ის ოჯახის საკუთრების უფლება. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ლ-----ის სახელობის სასამართლოს ეროვნული ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტმა დაადასტურა მის მიერ გაცემული დასკვნის სისწორე და მიუთითა, რომ გ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ 2016 წლის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ მიწის ნაკვეთების მდებარეობა ძირითადად შეესაბამებოდა 2000 წლის 01 აგვისტოს საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებში აღნიშნული მიწის ნაკვეთების მდებარეობას.

სასამართლომ მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასამართლომ 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება (საქმე №ბს-367-363(კ-12)), რომელშიც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი 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 აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ

უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

რაიონულმა სასამართლომ დაასკვნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის №----- (02.09.2015), №----- (02.09.2015), №----- (16.10.2015) გადაწყვეტილებების მიღებისას (ნ-----ზე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციისას) არ მომხდარა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა და ისე იქნა მიღებული მითითებული გადაწყვეტილებები. კერძოდ არ გამოკვლეულა N----- საკადასტრო კოდის მქონე 4684.72 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის უძრავ ნივთზე და N----- საკადასტრო კოდის მქონე 1162.07 კვ.მ. დაუზუსტებელი ფართობის უძრავ ნივთზე - გ-----ის სახელზე არსებული რეგისტრაციები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს გადაწყვეტილების გამოტანისას საქმის გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას. კერძოდ, მითითებული 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 ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო აქტების მიღებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარდა სრულფასოვანი ადმინისტრაციული წარმოება, გამოკვლეული იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები კერძოდ, ჩატარებული წარმოების ფარგლებში დადასტურდა საჯარო რეესტრში გ-----ის ოჯახის საკუთრებაში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ. 3-----

და 3-----) არსებობა, თ----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის ცნობის საფუძველზე ამ ნაკვეთების იდენტიფიკაცია სარეგისტრაციო განცხადებებზე წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთებს შორის და სააგენტოში გამართულ სხდომაზე ნ-----ის განმარტება, რომ გ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთების ნაწილი, რომელიც რეგისტრირებულია ნ-----ის სახელზე, ეკუთვნოდა გ-----ეს და მის ოჯახს. ამდენად, სასამართლომ ჩათვალი, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ მიიღო 2017 წლის 17 მარტის N---- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, 2017 წლის 21 მარტის N----- გადაწყვეტილება ნ-----ის უძრავ ქონებაზე ს/კ. 3----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, 2017 წლის 21 მარტის N----- გადაწყვეტილება ნ-----ის უძრავ ქონებაზე ს/კ. 3----- -- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის შესახებ და 2017 წლის 21 მარტის N----- გადაწყვეტილება ნ-----ის უძრავ ქონებაზე ს/კ. 3----- -- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, შესაბამისად, არ არსებობდა აღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ზეესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივრი წარადგინა ნ-----ის წარმომადგენელმა ი-----ემ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა და შესაბამისად არასწორი შეფასება მისცა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გ-----ის საკუთრებას. ამის დასადასტურებლად მან მოიშველია გამგებლის წარმომადგენლის ჩვენება და ნ-----ის ე.წ. აღიარება. აპელანტმა მხარემ სასამართლო განხილვაზეც აღნიშნა, რომ კონკრეტულ დავაში უმნიშვნელოვანესი გარემოება, რომელიც უნდა დადგენილიყო, გახლდა ის – არის თუ არა იდენტიური გ-----ის, 2000 წლის 01 აგვისტოს საკუთრების მოწმობებში აღნიშნული და 2016 წლის საჯარო რეესტრის მიერ მის საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთები.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია გ-----ის სახელზე გაცემული 2000 წლის 01 აგვისტოს ორი საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა თერჯოლის რაიონის სოფელ თ----ში 1162.07 კვ.მეტრ და 4684.72 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთებზე. 2016 წელს, გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ადმინისტრაციული ორგანო დაეყრდნო თ----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის

წარმომადგენლის მ-----ის დათვალიერების ოქმს, რომელმაც ცნობის სახით დაადასტურა, რომ გ-----ის მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთები და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამებოდა ადგილზე არსებულ სიტუაციას და იყო იდენტური;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული მ-----ის ჩვენებით ირკვევა, რომ ერთადერთი ინფორმაცია, რითაც მან იხელმძღვანელა, იყო კ-----ის განმარტება, რომელმაც აჩვენა ზემოაღნიშნული ნაკვეთები და დაუდასტურა, რომ ეს მიწის ნაკვეთები ისტორიულად ეკუთვნოდა გ-----ის ოჯახს, კერძოდ ცაცხვის ტერიტორია. მოწმემ განაცხადა, რომ გარკვეული უთანხმოება იყო, ზუსტად არ ემთხვეოდა, თუმცა ადგილზე შესაბამისობაში მოდიოდა იმ ნაკვეთთან, რომელიც მას კ-----ემ ანახა. მოწმემ ასევე განმარტა, რომ აუზის ტერიტორია შემოღობილი იყო, იცოდა, რომ აუზი ა-----ის აშენებული იყო და ეს შემოღობილიც მას ეკუთვნოდა.

რაც შეეხება ნ-----ის აღიარებას - ამ მხრივ ძალზედ საინტერესო იყო საქმეზე მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი სხდომის ამსახველი ვიდეო მასალა, სადაც არსად ფიქსირდებოდა ის ფრაზა ან აღიარება, რაც გ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი გახდებოდა;

3.1.3. აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებში მიუთითა მოსარჩელე მხარის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის თაობაზე, თუმცა დადგენილად არ მიიჩნია, რომ გ-----ის და ნ-----ის მიწის ნაკვეთები იდენტური იყო;

3.1.4. აპელანტის მსჯელობით, საერთოდ გაურკვეველია რა დაადასტურა და დაადგინა რაიონულმა სასამართლომ 3.12. ფაქტობრივ გარემოებებში მითითებული მტკიცებულებებით. თავად საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღიარა ის ფაქტს, რომ არანაირი საფუძველი საკუთრების უფლებისა არქივში დაცული არ იყო, ე.წ ყვითელი შრეებიც კი არ არსებობდა. ამასთან საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომის პაექრობის ეტაპზე განაცხადა, რომ ნ-----ის ნათქვამს დიდი მნიშვნელობა საკითხის გადაწყვეტისთვის არ ჰქონდა;

3.1.5. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებაში მოიშველია სხდომაზე დაკითხული ექსპერტის ჩვენება და მიუთითა, თითქოს ექსპერტმა დაადასტურა გ-----ის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზების შესაბამისობა საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებში აღნიშნული მიწის ნაკვეთების მდებარეობასთან (გადაწყვეტილება, გვ.15, აბზ. 1). ასეთი რამ ექსპერტს არ განუცხადებია. მისი განცხადება ეხებოდა მიწის ნაკვეთის მდებარეობას, ანუ როგორი მდებარეობა შეიძლება ჰქონოდა კონკრეტულ ადგილას (მაგალითად კუთხეების და

გვერდების განლაგებით) და არა მის ადგილმდებარეობას. თავად ექსპერტიზის დასკვნა და მოწმეთა ჩვენებები სასამართლოს არ შეუფასებია. არ განუმარტავს, რატომ არ გაიზიარა ექსპერტის დასკვნა და რატომ გაიზიარა გამგებლის წარმომადგენლის ცნობა (მოწმედ დაკითხვისას ამ უკანასკნელმა უდავოდ ვერ დაადასტურა მიწის ნაკვეთის იდენტურობა).

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის

ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„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.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12.2 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

პალატა მიიჩნევს, რომ ამ ნორმის დანაწესით კანონმდებელმა კიდევ ერთხელ ხაზი გაუსვა საჯარო რეესტრის უმთავრეს დანიშნულებას - სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი, რა უფლებაც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად აღიარებული და ხელშეუვალია. ამდენად შეიძლება დავასკვნათ, რომ არც ადმინისტრაციული ორგანოს შეცდომა, არც აზომვითი ნახაზის ხარვეზი საკუთრების უფლებას არ აუქმებს და შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და

ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, 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“ საქართველოს 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.

საკასაციო სასამართლომ 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. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი

კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები.

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 იმოქმედებდა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში დაცულ თ----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 17 თებერვლის N-- ცნობაზე, რომლის თანახმად, გ-----ის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და უფლებადამადასტურებელი დოკუმენტით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები შეესაბამება ადგილზე არსებულ სიტუაციას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის 16.1 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 17 თებერვლის N-- ცნობა აპელანტს არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად ცალსახაა, რომ მასში მითითებული გარემოებები წარმოადგენს უდავო მტკიცებულებას, რაც იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, რომ თავდაპირველად, აპელანტის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისმა სამსახურმა ყოველგვარი ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობის გარეშე გ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაზე დაარეგისტრირა აპელანტის საკუთრების უფლება, ანუ დაუშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა, რა შეცდომაც მოგვიანებით აღმოფხვრილი იქნა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით.

აღნიშნულ გარემოებას ასევე ადასტურებს როგორც მოწმეთა ჩვენებები, ისე საქმეში წარმოდგენილი ლ-----ის სახელობის სასამართლოს ეროვნული ექსპერტიზის ბიუროს 2018 წლის 16 იანვრის N----- დასკვნა, რომლის თანახმად გ-----ის 2000 წლის 01 აგვისტოს N----- და N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებში აღნიშნული 1162.07 კვ.მ. და 4684.72 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობები, შეესაბამება გ-----ის მიერ საჯარო

რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ (ს/კ. 3----- და ს/კ. 3-----) მიწის ფართობებს. პალატის მოსაზრებით, მოცემული ექსპერტიზის დასკვნა თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 17 თებერვლის N-- ცნობასთან და საქმის სხვა მასალებთან ერთად უდავოდ ადასტურებს გ-----ის სახელზე საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობებში მითითებულ მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობას, ამ გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი აპელანტის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნული გარემოებები პალატის მოსაზრებით, საპელაციო საჩივრების დაუსაბუთებლობაზე მიუთითებს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და იურიდიულად სრულყოფილად არის დასაბუთებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საფუძვლიან პრეტენზიას, რაც საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღებას განაპირობებდა.

6. სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივრი უსაფუძვლობის გამო უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ასორმოცდაათი) ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტს ეკისრება, რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები

ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე