

საქმე № 330310117002134376

საქმე N3ზ/1141-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

26 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეჭაძე

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
წარმომადგენელი - თ----- თ-----ი;

აპელანტი (მესამე პირი ა.ს.კ 16.2)- ჯ----- ც-----ი;
წარმომადგენელი - მ----- მ-----ე;

აპელანტი (მესამე პირი ა.ს.კ 16.2)- გ----- ჭ-----ი;
წარმომადგენელი - მ----- მ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - თ----- რ-----ი;
წარმომადგენელი - ი-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის
გადაწყვეტილება.

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის N--
სხდომის ოქმის მე-8 საკითხის გადაწყვეტილება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017
წლის 12 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი
შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიერ მოპოვებული დოკუმენტაციით დადგინდა, რომ არსებობდა
კანონმდებლობით გათვალისწინებული საფუძველი - სარეგისტრაციო
დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი ქვემო ქართლის
კომისიისთვის დოკუმენტაციის გაგზავნისა და დოკუმენტაციისადმი პირის
კუთვნილების დადგენის მოთხოვნის თაობაზე. კომისია უფლებამოსილი იყო
საქმეში არსებული მტკიცებულებების გათვალისწინებით მიეღო დადებითი
გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს აღნიშნული ოქმის სადავო ნაწილში
ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი. რაც შეეხება
სადავო გადაწყვეტილებას, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო
განცხადებაზე დართული იყო მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა
ხელწერილი, რომლითაც დადასტურებულ იქნა უფლების დამადასტურებელ
დოკუმენტთან მიმართებაში დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი
საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე მითითებული უძრავი ნივთის
იდენტიფიკაციის ფაქტი. ამდენად, დაინტერესებული პირის მიერ
სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ წარმოების ფარგლებში
მოძიებული დოკუმენტაციის მიხედვით, არ აღმოჩენილა რეგისტრაციის
შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დამაბრკოლებელი გარემოება,
შესაბამისად არ არსებობს სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის
ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირების პოზიცია

3. 1. მესამე პირი - ჯ----- ც-----ი წარმოდგენილი შესაგებლით არ
დაეთანხმა სარჩელს და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. 2. მესამე პირი - გ----- ჭ-----ი წარმოდგენილი შესაგებლით არ დაეთანხმა
სარჩელს და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

4.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თ----- რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 8-----) ჯ----- ც-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

4.2 გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.2.1. საკრებულოს გამგებლის 2006 წლის 29 მაისის N--- ცნობის თანახმად, მიწის მესაკუთრეთა გადამხდელთა სიების მონაცემებით, ჟ----- ლ-----ის კომლის საკუთრებაში სოფელ წ-----ში 1993 წლიდან დღეის მდგომარეობით ირიცხება 0.10 ჰა (ათასი მ2) ჰექტარი საკარმიდამო ნაკვეთი. სისტემური რეგისტრაციის მონაცემების სარეგისტრაციო N8-----.

2006 წლის 31 მაისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონებაზე მდებარე გ-----ი, დ--- ლ---, ს--- წ-----ი, (0.10 ჰა, ნაკვეთის N---, სარეგისტრაციო N8-----) რეგისტრირებულია ჟ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება.

2006 წლის 01 ივნისს, ჟ----- ლ-----ესა (გამყიდველი) და ბ----- ტ-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა 0.10 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისი, ს--- წ-----ი.

რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს გ-----ის განყოფილების 2006 წლის 01 ივნისის N--- ცნობის თანახმად, ჟ----- ლ-----ემ 2006 წლის 01 ივნისის N----- სანოტარო აქტის მიხედვით მოქალაქე ბ----- ტ-----ს მიჰყიდა 1000 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე გ-----ის რაიონი სოფელი წ-----ში.

2006 წლის 09 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონებაზე მდებარე გ-----ი, დ--- ლ---, ს--- წ-----ი, (0.10 ჰა, ნაკვეთის N---, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N8-----) რეგისტრირებულია ბ----- ტ-----ის საკუთრების უფლება. (ტ. I, 287); (ტ. I, 284-285); (ტ. I, ს.ფ. 266-269); (ტ. I, ს.ფ. 265); (ტ. I, 283);

4.2.2. 2007 წლის 22 მარტს ბ----- ტ-----სა (გამყიდველი) და თ----- რ-----ს

(მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა 0.10 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისი, ს----- წ-----ი.

ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს ვ----- განყოფილების 2007 წლის 23 მარტის N--- ცნობის თანახმად, ბ----- ტ-----მა (პ.ნ 0-----) თ----- რ-----ს 2007 წლის 22 მარტის N----- ხელშეკრულების საფუძველზე, მიჰყიდა უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ს----- წ-----ი. (ტ I, ს.ფ. 276-279); (ტ. I, 274);

4.2.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი ფართობი 1000.00 კვ.მ, მისამართი: ქ. თბილისის, დ--- ლ---, ს----- წ-----ი, ს.კ. 8-----, საკუთრების უფლებით 2007 წლის 03 აპრილიდან აღრიცხულია თ----- რ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: უძრავი ქონების N----- ნასყიდობის ხელშეკრულება, 22.03.2007 წ. (ს.ფ. 18);

4.2.4. 2007 წლის 02 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე გ-----ი, დ--- ლ---, ს----- წ-----ი, (0.10 ჰა, ნაკვეთის N---, სარეგისტრაციო N-----) რეგისტრირებულია ზ-----ი გ-----ს საკუთრების უფლება.

გ-----ის რაიონული სახელმწიფო არქივის 2007 წლის 27 თებერვლის N--- საარქივო ცნობის თანახმად, დ--- ლ---ს საკრებულოს საარქივო დოკუმენტებში დაცულ 2001-

2006 წლების ს-----წ-----ის საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად ირიცხება ზ----- --ი გ----- ხ-----ს ძე. მისი ოჯახის წევრები არიან: მეუღლე -ქ-----ი, შვილები - მ-----ი და მ-----. პირადი ანგარიშის ნომერი N---, წიგნი N-.

2007 წლის 03 აპრილს, გ----- ზ-----ს, ქ----- ზ-----ს, მ----- ზ-----ს, მ----- ზ-----სა, (გამყიდველები) და თ----- რ-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა 0.10 ჰა მიწის ნაკვეთი, (ნაკვეთის N---, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N-----) მდებარე თბილისი, ს----- წ-----ი. (ტ. I, ს.ფ. 305); (ტ. I, ს.ფ. 316); (ტ. I, ს.ფ. 236-237);

4.2.5. ი--- ბ-----ის, ხ----- ჭ-----ის, გ----- ჭ-----ის 31.03.2017 წ. განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ ჯ----- ც-----ზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას. აზომვითი ნახაზი შესრულებულია შპს „პ-----ს“ მიერ და განმცხადებლები თანახმა არიან წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მოხდეს

ქონების რეგისტრაცია. (ს.ფ. 33);

4.2.6. 2017 წლის 31 მარტს ჯ----- ც-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია, მდებარე დ--- ლ---, ს----- წ-----ი. განმცხადებელმა განცხადებას დაურთო: სუბსიდირების პროექტი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ ვერსია, მიღება-ჩაბარების აქტი, განქორწინების მოწმობა. (ტ. I, ს.ფ. 90); (ტ. I, ს.ფ. 145-146); (ტ. I, 124); (ტ. I, 123);

4.2.7. 1998 წლის 16 მარტის მიწის ნაკვეთის N--- მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ჯ----- ა-----ის ასულ ქ-----ეს სარგებლობაში გადაეცა 0.10 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი N---, მდებარე გ-----ი, წ-----ი. (ტ. I, 141);

4.2.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი ქვემო ქართლის კომისიის 2017 წლის 17 ივლისის N-- სხდომის ოქმის მე-8 საკითხის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილია ჯ----- ც-----ის სარეგისტრაციო განცხადება, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული არ არის მამის სახელი და პირადი ნომერი. რუსთავის რეგიონული არქივიდან და შემოსავლების სამსახურიდან სარეგისტრაციო სამსახურმა 26 აგვისტოს N----- გამოითხოვა უწყებაში დაცული დოკუმენტაციის ასლები გ-----ის მუნიციპალიტეტში დ--- ლ---, ს----- წ-----ში მოქ. ჯ----- ც-----ი (ქ-----ე) ა-----ის ასულის (დაბადების თარიღი მითითებული არ არის) კომლის შემადგენლობის, მასზე რიცხული ქონების და გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლამდე მდგომარეობით. რუსთავის არქივის 12 სექტემბრის N----- წერილის თანახმად რუსთავის არქივში დაცულ გ-----ის რაიონის დ--- ლ-----ს სადაბო საბჭოს სოფელ წ-----ის 1986-1995, 1996-2000, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი ჯ----- ა-----ის ასული ც-----ის/ქ-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლის სახელობე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, ხოლო სოფელ წ-----ის 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), საგადასახადო სიები, მეზაღეობის სია (მიმაგრების ტალონი), მიწის ზონარეგულირებელი წიგნები, ასევე 2007 წლის საკომლო წიგნები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შემსულა. შემოსავლების სამსახურიდან 10 ოქტომბრის N 2----- წერილით მიღებული ინფორმაციით ცნობილია შემდეგი: „მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო ქ. თბილისი, დ--- ლ---, ს----- წ-----ი. ჯ----- ქ-----ე 2000-20010,10. სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს სამსახურმა მიმართა 20 მაისის N----- წერილით, რითაც გამოითხოვა ინფორმაცია საქართველოს მასშტაბით, ასევე გ-----ის მასშტაბით, არის თუ

არა რეგისტრირებული/ან იყო რეგისტრირებული პირი, რომლის სახელი და გვარია ჯ----- ქ-----ე, ჯ----- ც-----ი. საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს 23 მაისის N 7----- წერილით დადგენილია, რომ მითითებული მონაცემის მიხედვით, 04.09.1986 წლის N-- განქორწინების სააქტო ჩანაწერის საფუძველზე მოქ. ჯ----- ქ-----ემ შეიცვალა გვარი და გახდა ჯ----- ც-----ი. კომისიის 2017 წლის 13 ივლისის N----- წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია სსგს-დან, კერძოდ საქართველოს მასშტაბით, ასევე გ-----ის მასშტაბით არის თუ არა რეგისტრირებული/იყო რეგისტრირებული პირი, რომლის სახელი და გვარია ჯ----- ქ-----ე, ჯ----- ც-----ი. სსგს-ს 2017 წლის 13 ივლისის N7----- წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ მითითებული მონაცემების მიხედვით, ჯ----- ქ-----ის პირადი ნომერია - 0----- და ჯ----- - ც-----ის - 1-----. ამასთან, ბაზაში რაიმე სახის ცვლილება არ ფიქსირდება. კომისიის სხდომაზე მოხდა სატელეფონო გასაუბრება ჯ----- ქ-----ის (0-----) შვილთან თ----- ქ-----ესთან (ტელ. 5-----), რომელმაც დაადასტურა, რომ ჯ----- არ ფლობდა მიწის ნაკვეთის დ--- ლ-----ში, სოფელ წ-----ში.

კომისიამ შეისწავლა საქმეში წარმოდგენილი მასალები და ერთხმად გადაწყვიტა: წარმოდგენილი და მოძიებული დოკუმენტების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე დგინდება, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი ეკუთვნის განმცხადებელს. (ს.ფ. 29-31); (ს.ფ. 109);

4.2.9. 1986 წლის 04 სექტემბერს თ-----ი ქ-----ე (პ.ნ 1-----) და ჯ----- ქ-----ე (პ.ნ. 1-----) განქორწინდნენ. განქორწინების რეგისტრაციის შემდეგ ჯ----- ქ-----ეს მიენიჭა გვარი ც-----ი. (ტ. I, ს.ფ. 143);

4.2.10. 2016 წლის 12 სექტემბრის რუსთავის არქივის N----- წერილის თანახმად, რუსთავის არქივში დაცულ გ-----ის რაიონის დ--- ლ-----ს სადაბო საბჭოს სოფელ წ-----ის 1986-1995, 1996-2000, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში არ აღმოჩნდა ჩანაწერი ჯ----- ა-----ის ასული ც-----ის/ქ-----ის კომლის შემადგენლობისა და კომლის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ, ხოლო სოფელ წ-----ის 1992-2007 წლების მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), საგადასახადო სიები, მებაღეობის სია (მიმაგრების ტალონი), მიწის ზონარგაყრილი წიგნები, ასევე 2007 წლის საკომლო წიგნები რუსთავის არქივში დაცვაზე არ შემოსულა. (ტ. I, ს.ფ. 130);

4.2.11. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ჯ----- ც-----ის 2017 წლის 31 მარტის განცხადება, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ნივთზე მდებარე დ--- ლ-----, სოფელი წ-----ი. (ს.ფ. 119);

4.2.12. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 1000.00 კვ.მ, მისამართი: ქ. თბილისი, დ--- ლ---, ს--- წ---ი, ს.კ. 8---, საკუთრების უფლებით 2017 წლის 08 აგვისტოდან აღრიცხულია ჯ--- ც---ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: შემოსავლების სამსახურის 10.10.2016 წლის N2----- წერილი; რუსთავის არქივის 12.09.2016 წლის N----- წერილი; ქვემო ქართლის კომისიის 17.07.2017 წლის N-- ოქმი. (ტ. I, ს.ფ. 26-27);

4.2.13. 2017 წლის 13 სექტემბერს ჯ--- ცისკრაულსა (გამყიდველი) და გ--- ჰ---ს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, დ--- ლ---, სოფელი წ---ში, ფართობი 1000 კვ.მ, ს.კ. 8---. (ტ. I, ს.ფ. 36-37);

4.2.14. 2017 წლის 13 სექტემბერს გ--- ჰ---მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ--- ლ--- ს--- წ---ი. (ტ. I ს.ფ. 149);

4.2.15. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.09.2017 წლის N8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა გ--- ჰ---ის 13.09.2017 წლის განცხადება, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გარიგების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ--- ლ--- ს--- წ---ი. (ტ. I ს.ფ. 155);

4.2.16. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობი 1000 კვ.მ, მისამართი: ქ. თბილისი, დ--- ლ---, ს--- წ---ი, ს.კ. 8---, საკუთრების უფლებით 2017 წლის 19 სექტემბრიდან აღრიცხულია გ--- ჰ---ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, 13.09.2017 წ. (ტ. I, ს.ფ. 38-39);

4.2.17. 2017 წლის 26 სექტემბერს თ--- რ---მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამონაწერის მომზადება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ--- ლ---, ს--- წ---ი, დაზუსტებული ფართობი 1000 კვ.მ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თ--- რ---ის 2017 წლის 26 სექტემბრის განცხადება. (ტ. I ს.ფ. 19); (ტ. I ს.ფ. 20);

4.2.18. 2017 წლის 28 სექტემბერს თ----- რ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ---- ლ-----, ს----- წ-----ი, 1000 კვ.მ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 04 ოქტომბრის N-----
----- გადაწყვეტილებით, თ----- რ-----ს 2017 წლის 28 სექტემბრის განცხადებასთან დაკავშირებით ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ს.კ. 8-----ით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. განმცხადებელს განემარტა, რომ თუ ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (ს/კ. N8-----; მესაკუთრე გ----- ჭ-----ი) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. ამასთან, ეცნობა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იყო საკმარისი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურებისთვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ საჯარო რეესტრის მიერ 04.10.2017 წლის წერილით გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურიდან და ქვემო ქართლის რეგიონული არქივიდან.

2017 წლის 19 ოქტომბრის ქვემო ქართლის რეგიონული არქივის N----- წერილის თანახმად, ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ გ-----ის რაიონის დ---- ლ-----ს სადაბო საკრებულოს სოფელ დ---- ლ-----ს 1996-2001, 2001-2006 წლების საკომლო წიგნებში და ლ-----ს მევენახეობის მეურნეობის 1992 წლის ბრძანებებში (მიწის შესახებ) ჩანაწერი თ----- ბ-----ის ასულ რ-----ის კომლის შემადგენლობასა და კომლზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო გ-----ის რაიონის დ---- ლ-----ს სადაბო საკრებულოს სოფელ დ---- ლ-----ს 1992-

1995 და 2007 წლების საკომლო წიგნები, 1992-2007 წლების მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწების ზონარგაყრილი წიგნები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის განაწილების (სარეფორმო), საგადასახადო სიები, მებაღეობის დოკუმენტები (მიმაგრების ტალონები, მებაღის წიგნაკები), ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა. (ტ.1ს.ფ. 21); (ტ.1ს.ფ. 23-24);(ტ.1, ს.ფ. 252);

4.2.19. ა----- გ-----ის 2018 წლის 25 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის უკან, ზ-----ებსა და გ-----ებს შორის მდებარე 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მიწის რეფორმის დროს წარმოადგენდა ჯ----- ქ-----ის საკუთრებას. (ტ.ს.ფ. 326);

4.2.20. მიწის განაწილების გეგმის თანახმად, გეგმაზე დატანილია N--, N-- მიწის ნაკვეთები; (ტ.ს.ფ. 326);

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12 აგვისტოს ჯ----- ც----- —ზე რეგისტრაციის დროს, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის ჯ----- ც-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია, არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მიღება-ჩაბარების აქტებთან, ცნობებთან და ამონაწერებთან, არ დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღწერილობის შესახებ. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება კი თავის მხრივ საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას, მით უფრო მაშინ, როდესაც, როგორც უკვე აღინიშნა, საკუთრება შეიძლება არსებობდეს როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით, კანონმდებლობა კი არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს და ამასთან, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე კი ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს ახალი რეგისტრაციის განხორციელებისას შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ თ----- რ-----ის სახელზე პირველადი რეგისტრაცია

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, დაუზუსტებელი ფართობი 1000 კვ.მ, მისამართი: ქ. თბილისის, დ---- ლ-----, ს---- წ-----ი, ს.კ. 8----- განხორციელდა 2007 წლის 03 აპრილს და რომ პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი გაუქმებული არ იყო, არ არსებობდა უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან/და ძალადაკარგულად გამოცხადების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ჯ----- ც-----ის სახელზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, დაუზუსტებელი ფართობით 1000.00 კვ. მეტრი საკუთრების უფლებით რეგისტრაციით შეიღახა თ---- რ-----ის სახელზე პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციის (საკუთრების უფლება) სამართლებრივი უსაფრთხოება, რამეთუ ერთის მხრივ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მართალია თ---- რ-----ი ითვლება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მატარებლად, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. ამასთანავე, 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, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601.1 მუხლზე რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება (სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 8----- --- ჯ----- ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე), როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და იგი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევა.

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ჯ----- ც-----ისა და გ----- ზ-----ის სააპელაციო მოთხოვნები:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა.

7.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას, რაც საფუძვლად დაედებოდა სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, თუმცა, გადაწყვეტილების ტექსტი არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას გამოკვლეულის მიღმა არსებულ გარემოებებზე.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის თანახმად, 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.

აპელანტის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა შემოსავლების სამსახურის წერილი, რომლის თანახმად ჯ----- ც-----ი ირიცხება გადასახადის გადამხდელად, ხოლო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დადასტურებულ იქნა მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მიერ. ამასთან, ჯ----- ც-----ის მიერ სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის თაობაზე მითითებულია გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებში (4.1.7.

პუნქტი), მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული მიწის ნაკვეთის ექსპლიკაციით მისი მდებარეობა შეესაბამება მის დღევანდელ მდებარეობას, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მიხედვით. კერძოდ, აღმოსავლეთით მითითებულია ზ-----ი გ----- (ნაკვეთის №---), რომელიც წარმოადგენდა 8----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის მომიჯნავედ რეგისტრირებული 8----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის პირველად მესაკუთრეს. ამასთან, მესამე პირის მიერ დამატებით წარმოდგენილ იქნა ა----- გ----- ის (ექსპლიკაციის მიხედვით სამხრეთით მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის) განცხადება (მიწის ნაკვეთი №---), რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ეკუთვნოდა ჯ----- ც-----ს - გადაწყვეტილების 4.1.19 პუნქტი - ა----- გ----- —ის 2018 წლის 25 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი ადასტურებს, რომ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის უკან, ზ-----ებსა და გ-----ებს შორის მდებარე 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მიწის რეფორმის დროს წარმოადგენდა ჯ----- ქ-----ის საკუთრებას). ჩრდილოეთიდან მიწის ნაკვეთს ემიჯნება გზა, ხოლო დასავლეთით ზ----- გ----- —ის მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთი №---). აღნიშნულ ადგილზე დღეის მდგომარეობით არ არის რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, თუმცა, როგორც მხარეები სასამართლო სხდომაზე მიუთითებდნენ, აღნიშნული პირი ფლობს ამ მიწის ნაკვეთს.

ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ სადავო უძრავი ნივთი გადაყიდულია და მის ახალ მესაკუთრეს წარმოადგენს გ----- ჭ-----ი. აღნიშნული პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე სააგენტოს გადაწყვეტილება, დღეის მდგომარეობით ძალაშია და სადავო არ გამხდარა, ასევე, ძალაშია აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველად არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაც.

7.2. ჯ----- ც-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. სასამართლო, მართალია თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითებს ჯ----- ც-----ის პოზიციაზე, მაგრამ არ მსჯელობს აღნიშნულ გარემოებებზე, ასევე საერთოდ არ მსჯელობს იმ გარემოებებზე, რომ ჯ----- ც-----ს ადრეც ქონდა წარდგენილი განცხადებები საჯარო რეესტრში, რომლებსაც თან ერთვოდა სხვადასხვა დოკუმენტები. ეს იმას ადასტურებს, რომ გადაწყვეტილება არასრულად არის დასაბუთებული და მისი სამართლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

7.3. გ----- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის განმარტებით, დადგენილია, რომ 2017 წლის 13 სექტემბერს უძრავი

ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გ----- ჰ-----მა, ჯ----- ც----- ისაგან იყიდა მისი კუთვნილი 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ 8-----. აქედან გამომდინარე არ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, ვინაიდან მოსარჩელის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც კი შეუძლებელია ქონება გახდეს მისი, ვინაიდან აღნიშნულ ქონებას ჰყავს ახალი მესაკუთრე.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

8.1. 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 დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საკითხის გადაწყვეტას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად და აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კანონშეუსაბამოა, რამდენადაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში კი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული, ვინაიდან ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები.

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

დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას და მიიჩნევს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 12 აგვისტოს ჯ----- ც----- —ზე რეგისტრაციის დროს, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ისე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ - მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთის ჯ----- ც-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია, არ შეუდარებია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მიღება-ჩაბარების აქტებთან, ცნობებთან და ამონაწერებთან, არ დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

პალატა კიდევ ერთხელ მიაქცევს ადმინისტრაციული ორგანოს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება კი თავის მხრივ საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას, მით უფრო მაშინ, როდესაც საკუთრება შეიძლება არსებობდეს როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით, კანონმდებლობა კი არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს და ამასთან, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე კი ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს ახალი რეგისტრაციის განხორციელებისას შეფასება არ მიუცია იმ

გარემოებისათვის, რომ თ----- რ-----ის სახელზე პირველადი რეგისტრაცია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, დაუზუსტებელი ფართობი 1000 კვ.მ, მისამართი: ქ. თბილისის, დ---- ლ-----, ს---- წ-----ი, ს.კ. 8----- განხორციელდა 2007 წლის 03 აპრილს და რომ პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი გაუქმებული არ იყო, არ არსებობდა უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან/და ძალადაკარგულად გამოცხადების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ჯ----- ც-----ის სახელზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული ფართობით 1000.00 კვ.მეტრი საკუთრების უფლებით რეგისტრაციით შეიღახა თ----- რ-----ის სახელზე პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციის (საკუთრების უფლება) სამართლებრივი უსაფრთხოება, რადგან ერთის მხრივ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მართალია თ----- რ-----ი ითვლება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მატარებლად, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. ამასთანავე, 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, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას.

პალატა მიუთითებს, რომ 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.

ამდენად, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 12 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილება (სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 8----- ჯ----- ც-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე), როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით არის მიღებული და იგი თ----- რ-----ის კანონიერ ინტერესებს საკუთრებასთან დაკავშირებით, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით, პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ პირობებში, როდესაც ნათელია, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

9. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განსახილველ საქმეზე, სახელმწიფო ბაჟის სახით თითოეული აპელანტის მიერ გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ჯ----- ც-----ისა და გ-----
-- ჰ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს.
2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.
3. სააპელაციო საჩივრებზე თითოეული აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -