

საქმე №140310017001775418

საქმე №33/753-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

8
თბილისი

მაისი,

2019

წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - თამარ ონიანი
სხდომის მდივანი - ნათია ზანდუკელი

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ი-----ე

აპელანტი (მესამე პირი) - მ----- პ-----ი

აპელანტი (მესამე პირი) - გ-----ე
წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ----- პ-----ი
წარმომადგენელი - ნ-----ი

თავდაპირველი მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
შიდა ქართლის რეგიონული ოფისი
წარმომადგენელი - ი-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტების მოთხოვნა

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ----- პ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 350 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის ლ----- პ-----ის საკუთრებაში №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილება; კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 2011 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების ლ----- პ-----ის საკუთრებაში №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილება; ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 დეკემბრის №3----- გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ივნისის №1----- გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს დაევალა, ლ----- პ-----ის (უფლებამონაცვლე - გ-----ე) მიერ წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე, საკითხის ხელახლა განხილვისას შეისწავლოს მითითებულ სადავო უძრავ ნივთებზე ნ----- პ-----ისა და გ-----ის (საჭიროების შემთხვევაში, აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და ფარგლები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, მიწის ნაკვეთის სხვა მახასიათებლები, უძრავი ქონების კონფიგურაცია, ნაკვეთის საზღვრების პარამეტრები, და ამ გარემოებათა გამოკვლევა-შეფასების შემდეგ, საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ

პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით, მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. ნ----- (ნ----- პ-----ის სახელზე 2013 წლის 23 აპრილიდან №ნ----- საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით ირიცხება კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 2501 მ² სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ფართი, რასაც საფუძვლად დაედო კასპის არქივის 2013 წლის 18 აპრილის №А----- საარქივო ცნობა.

2.2.2. მითითებული საარქივო ცნობის მიხედვით, სოფელ ქ-----ის საკომლო წიგნის 1996-2006 წლების ჩანაწერებით კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება ნ----- პ-----ი; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართი, საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის.

2.2.3. ნ----- და მ----- პ-----ების სახელზე 2015 წლის 2 თებერვლიდან №ნ----- საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით (1/2 - 1/2 წილი) ირიცხება კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 1638 მ² სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ფართი, ხოლო 2015 წლის 5 თებერვლიდან №ნ----- საკადასტრო კოდით - 801 მ² სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ფართი, 295,06 მ² საცხოვრებელი და 11,20 მ² დამხმარე ფართები (ასევე 1/2 - 1/2 წილი). ამ რეგისტრაციებს საფუძვლად დაედო ნ----- და მ----- პ-----ების სახელზე გაცემული კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობები და კასპის არქივის 2013 წლის 27 მარტის №А----- საარქივო ცნობა.

2.2.4. სამკვიდრო მოწმობების მიხედვით, ნ----- და მ----- პ-----ებმა (და-ძმა) მიიღეს დედის - მ----- ო-----ის (პ-----ის) დანაშთი სამკვიდრო, ხოლო კასპის არქივის 2013 წლის 27 მარტის №А----- საარქივო ცნობის მიხედვით, 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებში ლ----- პ-----ის (გარდაიცვალა) კომლის წევრია მ----- პ-----ი (ცოლი); კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 180 მ² საცხოვრებელი სახლი და 1,25 ჰა მიწის ფართობი.

2.2.5. იგივე შინაარსია ასახული კასპის არქივის 2013 წლის 28 ნოემბრის №ზ----- საარქივო ცნობაში, სადაც ასევე მითითებულია, რომ ნ----- პ-----ი 1986-1995 წლებში ცალკე კომლად გამოეყო ლ----- და მ----- პ-----ების კომლს.

2.2.6. მ----- ო-----ის (ნ----- და მ----- პ-----ების მამკვიდრებელი) მიერ სიცოცხლეში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გასხვისებულ იქნა სოფელ ქ-----ში მდებარე 1 ჰა (10 000 მ²) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გ----- და თ----- მ-----ებზე, რაც 2006 წლის 14 მარტს აღირიცხა მათ სახელზე ნ----- საკადასტრო კოდით.

2.2.7. სოფელ ქ-----ის საკომლო წიგნის 1986-1995 წლების ჩანაწერების მიხედვით, კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ი; კომლის წევრები არიან: მ----- კ-----ი პ-----ი (ცოლი), ნ----- ლ----ის ასული პ-----ი (ქალიშვილი, გამოეყო ცალკე კომლად), ზ----- ლ----ის ძე პ-----ი (ვაჟიშვილი, ამოეწერა); კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1986-1990 წლების ჩანაწერებით 0,35 ჰა მიწის ფართობი.

სოფელ ქ-----ის საკრებულოს 1998 წლის საკარმიდამო მიწების აზომვის აქტების წიგნში ლ---- ნ----- პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: სახლთან - 0,076, ლ----- - 0,03, 0244, 0,072, 0,124 - სულ 0,546 (ჩანაწერები გაკეთებულია ფანქრით).

2.2.8. 1992-1994 წლებით დათარიღებული მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: ზონარგაყრილი წიგნით - 0,35, ფაქტობრივად ფლობს - 0,35, ახლად გასაცემი - 0,40, სულ - 0,75, ხოლო 1993 წლის მიწების პრივატიზების აღრიცხვის ჟურნალით ლ---- პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: ფაქტობრივად - 0,35, მიიღო კენახი - 0,10, სულ - 0,45 (აკლია 30 მეასედი).

2.2.9. სოფელ ქ-----ის საკრებულოში შემავალი სოფლების მოსახლეობის მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიით (სია დათარიღებული არ არის) ნ----- ლ----ის ასულ პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,75 მიწის ფართობი.

2.2.10. სოფელ ქ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, კომლის უფროსია ო-----ე პ-----ე (გარდაიცვალა); კომლის წევრები არიან ლ----- ო-----ის ასული პ-----ე (ცოლი), ზ----- ო-----ის ძე პ-----ე (ვაჟიშვილი, გამოეყო), გ-----ის ძე პ-----ე (ვაჟიშვილი, გამოეყო), მ-----ის ასული პ-----ე (ქალიშვილი, გამოეყო), მ-----ის ძე პ-----ე (ვაჟიშვილი, გამოეყო). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 80 მ² საცხოვრებელი სახლი და 1986-1987 წლების ჩანაწერებით -

0,37 ჰა, 1998-1990 წლების ჩანაწერებით - 0,31 ჰა მიწის ფართობი. სოფელ ქ-----ის 1996-2006 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით, კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ირიცხება ლ----- ო-----ის ასული პ-----ე; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 20 მ² საცხოვრებელი სახლი და 1995-1999 წლების ჩანაწერებით - 1,25 ჰა, 2000 წლის ჩანაწერით - 1,24 ჰა მიწის ფართობი, ხოლო 1992-1994 წლების მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ო-----ე პ-----ეს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1,25 მიწის ფართობი.

2.2.11. ამ საარქივო ჩანაწერების საფუძველზე ლ----- პ-----ის სახელზე №6----- საკადასტრო კოდით საკუთრებაში აღირიცხა კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში მდებარე 350 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი, ხოლო №6----- საკადასტრო კოდით - 2011 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობები: №1 შენობა, საერთო ფართი - 103,04 მ², №2 შენობა, საერთო ფართი - 60,16 მ², №3 შენობა, საერთო ფართი - 34,44 მ².

2.2.12. ნ----- პ-----ს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 12 თებერვლის №8----- და 2015 წლის 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ ადმინისტრაციული საჩივრების განხილვაზე საჯარო ეროვნული სააგენტოს მიერ უარი ეთქვა.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

2.3.1. სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტზე, 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 პუნქტებზე. სასამართლომ აღნიშნა, მოსარჩელესა და გ-----ეს უფლების დამდგენი დოკუმენტების - საკომლო წიგნის ჩანაწერებისა და მიწის ნაკვეთების განაწილების სიის მიხედვით გააჩნიათ საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, თუმცა ამ დოკუმენტაციით უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და კოორდინატები არ დგინდება. სარჩელის მიხედვით, №6----- და №6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, მდებარე კასპის

მუნიციპალიტეტის სოფელ ქ-----ში, თავის სახელზე უკანონოდ აქვს აღრიცხული ლ----- პ-----ეს (უფლებამონაცვლე გ-----ე), კერძოდ, აღნიშნული ქონება წარმოადგენს ნ----- პ-----ისა და მისი ძმის - მ----- პ-----ის მიწის ნაკვეთებს, რაც მიწის რეფორმის დროს საკუთრებაში გადაეცა ნ----- პ-----ს, როგორც ცალკე კომლს.

საქმეზე გ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის ი-----ის ჩვენების მიხედვით (გ-----ისა და მ----- პ-----ის მეზობელი), სადავო ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები ეკუთვნით პ-----ებს, სადაც ადრე განთავსებული ჰქონდათ წისქვილი; პ-----ების ნაკვეთები მდებარეობს მოშორებით, სადაც მასაც გააჩნია ნაკვეთი; ერთ-ერთ სადავო შენობაში განთავსებულია საღორე, რაც ააშენა ზ----- პ-----მა გ-----ესთან შეთანხმებით და მშენებლობაში ეხმარებოდა თვითონაც (მოწმე); იქ არსებული სხვა შენობების მესაკუთრე მისთვის უცნობია; ნ----- პ-----ის კუთვნილი ნაკვეთი სადავო ნაკვეთებიდან 5-10 მეტრის მოშორებითაა განთავსებული.

ნ----- პ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის ზ----- ა-----ის განმარტების მიხედვით (გ-----ის მეზობელი, ნ----- და მ----- პ-----ების ნათესავი - ბიძაშვილ-მამიდაშვილები), სადავო ნაკვეთები ეკუთვნოდა მის პაპას - ნ-----ს, სადაც მოჰყავდა პაპას მოსავალი და ბავშვობაში იქ დაჰყავდა თვითონაც (ზ----- ა-----ი); ნ----- შემდეგ იმ ქონებას დაუფლავს ლ----- პ-----ი (ნ-----ისა და მ-----ის მამა), რომელმაც ქვებისაგან გაასუფთავა ნაკვეთი, გააშენა ვენახი; ნათესავები ხშირად სტუმრობდნენ იმ ადგილს, ეწყობოდა სუფრა; ნაკვეთებში პ-----ების ოჯახს აშენებული ჰქონდათ შენობა, რაც შემდგომში გადასცეს ზ----- ა-----ს და თ----- ა-----ეს; მათ შენობა გადააკეთეს საღორედ, აფუნქციონირებდნენ ფერმას, რაშიც ეხმარებოდა გ-----ის ძმა, პროფესიით ვეტერინარი; ამ საკითხზე თანახმა იყო მ----- პ-----იც; გ-----ემ ზ----- ა-----ს მიმართა პრეტენზიით, რომ აწუხებდა სუნი და სთხოვდა საღორის სხვაგან გადატანას; გ-----ე აგულიანებდა სხვა თანასოფელელსაც (ხინთიბიძეს), რომ ეჩივლათ ზ----- ა-----ისათვის. შემდგომში იმ მიწის ნაკვეთზე მოყავდა მოსავალი; ამ ყველაფერს ხედავდა გ-----ე, თუმცა პრეტენზია ამ საკითხზე არასდროს გამოუთქვამს; ლ----- პ-----მა იმ ადგილზე ააშენა ნაგებობა და გარკვეული ოდენობის მიწის ნაკვეთთან ერთად გაყიდა (რადგან სხვაგვარად მიწას ვერ გაყიდდა), რათა მ----- პ-----ისთვის ეყიდა ავტომანქანა; ეს შენობა იყო პირველი, ამის შემდეგ ზ----- ა-----მა და თ----- ა-----ემ ააშენეს სხვა შენობებიც; ლ----- პ-----ის გარდაცვალების შემდეგ სადავო ნაკვეთებს განაგებდა ზ----- ა-----ი, ხოლო მ-----ს უხდიდა გარკვეულ თანხას; 2010 წლის შემდეგ ფერმა აღარ ფუნქციონირებდა, გ-----ემ გამოთქვა ამ მიწის

ნაკვეთების ყიდვის სურვილი, თუმცა მას განუმარტა, რომ იქ განთავსებული იყო ზ----- ა-----ის კუთვნილი ქონება; გ-----ის სახლი სადავო ნაკვეთთან ახლოსაა, თუმცა მომიჯნავე არაა; პ-----ებს ნაკვეთები სხვა ადგილზე აქვთ; წისქვილიც ასევე სხვა ადგილზეა.

ნ----- პ-----ის შუამდგომლობით დაკითხული მოწმის თ----- ა-----ის ჩვენების მიხედვით (ორივე მხარის თანასოფლელი), მას და ზ----- ა-----ს სადავო ნაკვეთები ნაქირავები ჰქონდათ მ----- (ზ-----) პ-----ისაგან, სადაც მათ ააშენეს შენობები სალორისთვის და გაარემონტეს; მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში გ-----ე მათთან არ გამოჩენილა; მან გადმოცემით იცის, რომ ეს მიწები პ-----ების საკუთრებაა.

2.3.2. სასამართლომ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე მითითებით, აღნიშნა, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია სადავო მიწის ადგილმდებარეობის საკითხი, მტკიცების ტვირთის მხოლოდ მოსარჩელეზე გადატანა უმართებულოა, მით უფრო, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 14 დეკემბრის განჩინების თანახმად (რომლითაც საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა გორის რაიონულ სასამართლოს), ის გარემოება, ლ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონება რეალურად მოიცავს თუ არა ნ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებას, წარმოადგენს სარჩელის საფუძვლიანობის წინაპირობას, რომელიც გამოკვლეული და დადგენილი უნდა იქნეს სარჩელის არსებითი განხილვის საფუძველზე, რა დროსაც შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე გამოკვლეული უნდა იქნეს მოსარჩელის მიერ მითითებული ის გარემოება, რომ ლ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ სადავო ფართზე არსებული შენობა-ნაგებობები არის სამკვიდრო ქონება. სასამართლო სხდომაზე, მიუხედავად მიღებული ზომებისა, ამ საკითხის გარკვევა ვერ მოხერხდა.

2.3.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს ლ----- პ-----ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრებაში რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამავე მიწაზე

სხვა პირის უფლების არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ რეესტრის სამსახურში დაცულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები (მოსარგებლეები), გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და მხოლოდ ამ მიწაზე სხვა პირთა თანასაკუთრებისა თუ სხვა უფლების არარსებობის დადგენის შემთხვევაში მოეხდინა მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლებით ქონების რეგისტრაცია, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ მომხდარა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ლ----- პ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია ზოგადად ქმნიდა უძრავი ქონების მის სახელზე აღრიცხვის საკმარის საფუძველს, თუმცა საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა მითითებული არაა, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა მიეღო დამატებითი ზომები, რათა ზუსტად განესაზღვრა მათი საკუთრების ადგილმდებარეობა და ამით გამოერიცხა სხვა პირთა უფლებების შელახვა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებების მიღების ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

2.3.4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას

იღებს იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეუა ნ----- პ-----თან მიმართებაში.

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.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და ექვემდებარება ბათილად ცნობას. ამასთან, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეისწავლოს სადავო მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებზე მხარეთა (აგრეთვე სხვა პირთა) საკუთრების უფლების არსებობა და საქმის წარმოებისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის უზრუნველყოფით იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება ამ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ.

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

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები.

აპელანტი აღნიშნავს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 14 დეკემბრის განჩინებით ნ----- პ-----ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი მონაცემები ფორმალური თვალსაზრისით უკვე ქმნიდა სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობას, ხოლო ის გარემოება, ლ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონება რეალურად მოიცავს თუ არა ნ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებას, გამოკვლეული და დადგენილი უნდა იქნეს სარჩელის არსებითი განხილვის საფუძველზე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილებაში

მითითებულია, რომ ვერ დადგინდა ლ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონება რეალურად მოიცავს თუ არა ნ----- პ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული საკითხი უნდა გამოიკვლიოს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, თუმცა გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული, კონკრეტულად რომელი გარემოების გამოკვლევა იყო შესაძლებელი სარეგისტრაციო განცხადების განხილვისას და არ იქნა გამოკვლეული მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ.

აპელანტი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11¹ მუხლზე და აღნიშნავს, სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის ეტაპზე, მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის გარდა სარეგისტრაციო სამსახურში არ ყოფილა წარდგენილი დოკუმენტაცია, რომლითაც დადგინდებოდა ლ----- პ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობა. ამასთან, ნ----- პ-----ს არ მიუმართავს მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით, შესაბამისად, დაუდგენელია კონკრეტულად სადავო მიწის ნაკვეთის რა ნაწილზე გააჩნია პრეტენზია. ამასთან, მოსარჩელისა და მესამე პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები არ ესაზღვრება ერთმანეთს. სააპელაციო საჩივრის ავტორი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე მითითებით, აღნიშნავს, სააგენტოს გააჩნია დისკრეციული უფლებამოსილება ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს თუ არა თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხს.

აპელანტი საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ გადაწყვეტილებებთან დაკავშირებით მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 25 თებერვლის Nბს-598-591(კ-15) განჩინებაზე და მიიჩნევს, რომ სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები არ არსებობდა.

3.2. მ----- პ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმისთვის

მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ნ----- პ-----ს არ გააჩნია საკუთრების უფლება სადავო ქონებაზე. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, ხელშეკრულებითა და მოწმის ჩვენებით დასტურდება, რომ შენობა-ნაგებობა აშენებულია მ----- პ-----ის მიერ.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია, სასამართლომ მხოლოდ მოწმის ჩვენებით იხელმძღვანელა, რაც სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

3.3. გ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარჩელის მიხედვით N6----- და N6----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები თავის სახელზე უკანონოდ აქვს აღრიცხული ლ----- პ-----ეს, აღნიშნული ქონება წარმოადგენს ნ----- პ-----ისა და მისი ძმის - მ----- პ-----ის მამაპაპისეულ მიწის ნაკვეთებს, რაც მიწის რეფორმის დროს საკუთრებაში გადაეცა ნ----- პავლაიშვილს, როგორც ცალკე კომლს. აპელანტი მიუთითებს, რომ მსგავს განმარტებას სარჩელი არ შეიცავს, საქმეში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ წერილობით შუამდგომლობაში კი წერია, რომ სადავო ნაკვეთი, საარქივო ცნობის თანახმად, აღრიცხულია ლ----- პ-----ზე და არა ნ----- პ-----ზე. ასევე, სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ ასახა ზ----- ა-----ის მითითება მასზედ, რომ მოსარჩელეს ჰყავს ძმა, რომელმაც ასევე მამაპაპისეული ქონებიდან მიიღო წილი მშობლების სიცოცხლეში.

სასამართლოს განმარტებით, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელესა და მესამე პირს გააჩნიათ საკუთრების უფლება საარქივო წიგნის ჩანაწერებისა და მიწის ნაკვეთების განაწილების სიის მიხედვით. აღნიშნული გარემოება კი სადავოა, რადგან აპელანტის მოსაზრებით, ნ----- პ-----ს არ გააჩნია საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთებზე არც ჩანაწერებით და არც ფაქტობრივად.

აპელანტი აღნიშნავს, სასამართლომ არასწორად შეაფასა ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე არ არის დასაბუთებული, რატომ ვერ დაადგინა სასამართლომ სადავო ფაქტები და ასეთ პირობებში რატომ დაკმაყოფილდა

სარჩელი. სასამართლომ არ იმსჯელა იმ თავისუფალი მიწის ნაკვეთის შესახებ, რომელზეც არ არის შენობა-ნაგებობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტი მიიჩნევს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები არ არსებობდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმეზე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

5.1.1. 1991 წლის 13 ნოემბერს ქ-----ის საკრებულოს წევრების მიერ შედგენილია „გაყრილობის განაჩენი“ მასზედ, რომ „ლ--- ნ-----ის ძე პ-----ი, თავისი განცხადების საფუძველზე, ეყრება უფროს შვილს ნ----- ლ-----ის ასულ პ-----ს. ლ--- პ-----ს მეუღლესთან ერთად ერგო თავისი საცხოვრებელი სახლის ნაწილი 180 კვ.მ., ხოლო მის შვილს - ნ----- პ-----ს ერგო ოცი კვადრატული მეტი“. (ტ. 1, ს.ფ. 199-200).

5.1.2. კასპის რაიონის ქ-----ის სოფლის გამგეობის მიერ 2002 წლის 18 სექტემბერს გაცემული N--- ცნობის თანახმად, ნ----- პ-----ი ნამდვილად ცხოვრობს კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში, მის სახელზე ირიცხება საცხოვრებელი ბინა, რომლის ფართობი შეადგენს 160 კვ.მ., საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი - 0,25 ჰა და კერძო მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი - 1,25 ჰა. (ტ. 1, ს.ფ. 202).

5.1.3. მიწის (უძრავი ქონების) 2006 წლის 10 თებერვლის სააღრიცხვო ბარათის შესაბამისად, კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების გრაფაში მითითებულია: 1. 2006 წლის 10 თებერვლიდან - ლ--- პ-----ი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ქ-----ის თემის საკრებულოს ცნობა N--, 08.02.2006წ. (გადახაზულია); 2. 2006 წლის 22 თებერვლიდან - მ----- ო-----ი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - სამკვიდრო მოწმობა, 21.02.2006წ. (გადახაზულია); 3. 2006 წლის 14 მარტიდან, 2006 წლის 22 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მესაკუთრეებად მითითებული არიან გ----- მ-----ე და თ----- მ-----ე. (ტ. 1, ს.ფ. 75).

5.1.4. საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 4 აპრილის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) 10000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით ნ-----, 2006 წლის 14 მარტიდან აღრიცხულია გ----- მ-----ისა და თ----- მ-----ის საკუთრებად. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია - 2006 წლის 22 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება. (ტ. 1, ს.ფ. 348-349).

5.1.5. კასპის არქივის 2013 წლის 27 მარტის №A----- საარქივო ცნობის თანახმად, არქივში დაცული, ქ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ქ-----ის 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ--- ნ----- ძე პ-----ი, კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან - ლ--- პ-----ი - ოჯახის უფროსი (გარდაიცვალა), მ----- პ-----ი - ცოლი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 180 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 1,25 ჰა მიწის ფართობი. (ტ. 1, ს.ფ. 68).

5.1.6. კასპის არქივის 2013 წლის 18 აპრილის №A----- საარქივო ცნობის თანახმად, არქივში დაცული, ქ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ქ-----ის 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ----- ლ-----ის ასული პ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი, საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის. (ტ. 1, ს.ფ. 71).

5.1.7. საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 23 აპრილის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 2501 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით ნ-----, 2013 წლის 23 აპრილიდან რეგისტრირებულია ნელი პ-----ის საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2013 წლის 18 აპრილს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა. (ტ. 1, ს.ფ. 73-74).

5.1.8 2013 წლის 30 აპრილის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, 2010 წლის 13 ნოემბერს გარდაიცვალა მ----- ო-----ი, რომლის სამკვიდრო ქონებიდან 1/2 მიიღო შვილმა - ნ----- პ-----მა. (ტ. 1, ს.ფ. 27-29).

5.1.9. საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 10 მაისის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 3601 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით ნ-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1 (64,23 კვ.მ.), N2 (103,32 კვ.მ.) და N3 (34,44 კვ.მ.), 2013 წლის პირველი მაისიდან რეგისტრირებულია ნ----- პ-----ისა და თანამესაკუთრის თანასაკუთრებად, ნ----- პ-----ს ეკუთვნის 1/2 წილი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2013 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა და 2013 წლის 30 აპრილის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა. (ტ. 1, ს.ფ. 268-269).

5.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ამავე სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 მაისის N8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ იმ საფუძველით, რომ საარქივო ცნობითა და სამკვიდრო მოწმობით არ დგინდებოდა მ----- ო-----ისა და მ----- პ-----ის იდენტურობა, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და ნ----- პ-----ისთვის მოეთხოვა მ----- ო-----ისა და მ----- პ-----ის ოდენტიფიცირების დამადასტურებელი დოკუმენტი. (ტ. 1, ს.ფ. 21-22).

5.1.11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 28 მაისის N8-----
----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განცხადება კასპის რაიონის სოფელ
ქ-----ში მდებარე ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
ბათილად ცნობის შესახებ. (ტ. 1, ს.ფ. 275).

5.1.13. კასპის ადგილობრივი არქივის 2013 წლის 28 ნოემბრის №3-----
საარქივო ცნობის შესაბამისად, არქივში დაცული, ქ-----ის სასოფლო
საბჭოს აღმასკომის 1967-1970 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში
კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ი. კომლის
შემადგენლობაში, მასთან ერთად, ირიცხებიან: მ----- პ-----ი პ-----
ი (ცოლი), ნ----- პ-----ი ლ----ის ასული (შვილი), მ----- პ-----ი ლ----ის
ძე (შვილი). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1959 წელს აგებული
საცხოვრებელი სახლი, ფართი მითითებული არ არის და 0,25 ჰა მიწის
ფართობი.

1971-1973 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად
ჩაწერილია ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ი. კომლის შემადგენლობაში,
მასთან ერთად, ირიცხებიან: მ----- პ-----ი პ-----ი (ცოლი), ნ----- პ---
-----ი ლ----ის ასული (შვილი), რომელთან მიმართებით გაკეთებულია
მინაწერი - წასულია თბილისში, ზ----- პ-----ი ლ----ის ძე (შვილი). კომლს
პირად საკუთრებაში ერიცხება 1959 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი,
ფართი მითითებული არ არის და 0,25 ჰა მიწის ფართობი.

1973-1975 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად
ჩაწერილია ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ი. კომლის შემადგენლობაში,
მასთან ერთად, ირიცხებიან: მ----- პ-----ი პ-----ი (ცოლი), ნ----- პ---
-----ი ლ----ის ასული (შვილი), ზ----- პ-----ი ლ----ის ძე (შვილი). კომლს
პირად საკუთრებაში ერიცხება 1959 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი,
ფართი მითითებული არ არის და 0,25 ჰა მიწის ფართობი.

1976-1979 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად
ჩაწერილია ლ---- ნ---- ძე პ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:
ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ი (შვილი), მ----- პ-----ი პ-----ი
(რძალი), ნ----- პ-----ი ლ----ის ასული (შვილიშვილი), ზ----- პ-----ი ლ-
----ის ძე (შვილიშვილი), ლ-----ი პ-----ი - ოჯახის უფროსი
(ჩანაწერში იკითხება, რომ გარდაიცვლა). კომლს პირად საკუთრებაში
ერიცხება 1959 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი, ფართი მითითებული
არ არის და 1976 წლის I/I-ის ჩანაწერით 0,25 ჰა მიწის ფართობი, ხოლო 1976
წლის I/VI-ისა და 1977-1978 წლების ჩანაწერით - 0,35 ჰა მიწის ფართობი.

1980-1982 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ--- ნ----- პ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ლ--- ნ-----ის ძე პ-----ი - ოჯახის უფროსი, მ----- პ-----ი კ-----ი (ცოლი), ნ----- პ-----ი ლ---ის ასული (შვილი), ზ----- პ-----ი ლ---ის ძე (შვილი). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 200 კვ.მ. საცხოვრებელი და 0,35 ჰა მიწის ფართობი. იგივე ინფორმაციაა ასახილი 1983-1985 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში.

1986-1995 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ--- ნ-----ის ძე პ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ლ--- ნ-----ის ძე პ-----ი - ოჯახის უფროსი, მ----- პ-----ი კ-----ი (ცოლი), ნ----- პ-----ი ლ---ის ასული (შვილი), რომელთან მიმართებით გაკეთებულია მინაწერი - გამოეყო ცალკე კომლად, ზ----- პ-----ი ლ---ის ძე (შვილი). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 200 კვ.მ. საცხოვრებელი და 1986-1989 წლების ჩანაწერებით 0,35 ჰა მიწის ფართობი.

ქ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ქ-----ის 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ--- ნ-----ის ძე პ-----ი, კომპის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ლ--- პ-----ი - ოჯახის უფროსი, რომელთან მიმართებით გაკეთებულია ჩანაწერი „გარდაიცვალა“, მ----- კ-----ი პავლიაშილი - ცოლი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 180 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 1,25 ჰა მიწის ფართობი.

ქ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ქ-----ის 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ნ----- ლ---ის ასული პ-----ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,25 ჰა მიწის ფართობი, საცხოვრებელი სახლი მითითებული არ არის.

ქ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1967-1970, 1971-1973, 1973-1975, 1976-1979, 1980-1982, 1983-1985 და 1986-1995 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნებში ნ----- პ-----ის კომლი და უძრავი ქონება არ ირიცხება. (ტ. 1, ს.ფ. 18-20).

5.1.14. საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 12 დეკემბრის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 801 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკარმიდამო), საკადასტრო კოდით ნ-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1 საცხოვრებელი (295,06 კვ.მ.) და N2 დამხმარე (11,20კვ.მ.) 2014 წლის 12 დეკემბრიდან

რეგისტრირებულია მ----- პ-----ისა და თანამესაკუთრის თანასაკუთრებად, მ----- პ-----ს ეკუთვნის $\frac{1}{2}$ წილი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2013 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა და კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა. (ტ. 1, ს.ფ. 237-238).

5.1.15. საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 2 თებერვლის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 1638 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, 2015 წლის 2 თებერვლიდან რეგისტრირებულია მ----- პ-----ისა და ნ----- პ-----ის თანასაკუთრებად, თითოეულს ეკუთვნის $\frac{1}{2}$ წილი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2013 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა და კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობები. (ტ. 1, ს.ფ. 69-70).

5.1.16. საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 4 თებერვლის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 2504 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1, N2 და N3, 2015 წლის 4 თებერვლიდან რეგისტრირებულია ნ----- პ-----ისა და თანამესაკუთრის თანასაკუთრებად, ნ----- პ-----ს ეკუთვნის $\frac{1}{2}$ წილი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2013 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა და კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა.

საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 23 თებერვლის ამონაწერის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული რეგისტრაცია ბათილია 2015 წლის 23 თებერვლიდან. (ტ. 1, ს.ფ. 242-246).

5.1.17. საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 5 თებერვლის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 801 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკარმიდამო), საკადასტრო კოდით 6-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1 საცხოვრებელი (295,06 კვ.მ.) და N2 დამხმარე (11,20 კვ.მ.) 2015 წლის 5 თებერვლიდან რეგისტრირებულია მ----- პ-----ისა და ნ----- პ-----ის თანასაკუთრებად, თითოეულს ეკუთვნის $\frac{1}{2}$ წილი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2013 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა და კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობები. (ტ. 1, ს.ფ. 66-67).

5.1.18. კასპის არქივის 2015 წლის 5 თებერვლის №A----- საარქივო

ცნობის შესაბამისად, არქივში დაცული, ქ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ო----- მ-----ის ძე პ-----ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ო-----ე პ-----ე - ოჯახის უფროსი (გარდაიცვალა), ლ----- ო-----ის ასული პ-----ე - ცოლი, ზ----- ო-----ის ძე პ-----ე - შვილი (გამოეყო), გ-----ის ძე პ-----ე - შვილი (გამოეყო, ჩანაწერი გაკეთებულია ფანქრით), მ-----ის ასული პ-----ე - შვილი (გამოეყო, ჩანაწერი გაკეთებულია ფანქრით), მ-----ის ძე პ-----ე - შვილი (გამოეყო, ჩანაწერი გაკეთებულია ფანქრით). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 80 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 1986-1987 წლების ჩანაწერებით 0,37 ჰა, 1989-1990 წლების ჩანაწერებით - 0,31 ჰა მიწის ფართობი.

ქ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ქ-----ის 1996-2006 წლებით დათარიღებულ საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ლ----- ო-----ის ასული პ-----ე. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 20 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 1995-1999 წლების ჩანაწერებით 1,25 ჰა, 2000 წლის ჩანაწერით - 1,24 ჰა მიწის ფართობი.

კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ქ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ქ-----ის 1992-1994 წლებით დათარიღებული მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ო-----ე პ-----ეს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1,25 მიწის ფართობი. (ტ. 1, ს.ფ. 23).

5.1.19. 2015 წლის 9 თებერვალს ლ----- პ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა კასპის არქივის 2015 წლის 5 თებერვალს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A-----. ასევე, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელშიც მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებად და მათ მესაკუთრეებად მითითებულია: 1. გზა; 2. ნ----- პ-----ი; 3. კ-----ი გ-----ი; 4. სახელმწიფო მიწა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით ლ----- პ-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. შედეგად, მომზადდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 350 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, 2015 წლის 12 თებერვლიდან რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2015 წლის 5 თებერვალს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A--

----- (ტ. 1, ს.ფ. 57-65).

5.1.20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 6-----) რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის საკუთრების უფლება, ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 დეკემბრის N3----- გადაწყვეტილებით ნ----- პ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე. (ტ. 1, ს.ფ. 13-14).

5.1.21. 2015 წლის 2 მარტს ლ----- პ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით ლ----- პ-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. შედეგად, მომზადდა საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 9 მარტის ამონაწერი, რომლის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 2011 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1 (103,04 კვ.მ.), N2 (60,16 კვ.მ.) და N3 (34,44 კვ.მ.), 2015 წლის 9 მარტიდან რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2015 წლის 5 თებერვალს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა. (ტ. 2, ს.ფ. 43-44; 125).

5.1.22. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი 6-----) რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის საკუთრების უფლება, ნ----- პ-----მა ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 26 ივნისის N1----- გადაწყვეტილებით ნ----- პ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის განხილვაზე. (ტ. 2, ს.ფ. 17-18).

5.1.23. კასპის არქივის 2015 წლის 12 მარტის №A----- საარქივო ცნობის თანახმად, არქივში დაცული, კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ქ-----

ის თემის საკრებულოში შემავალი სოფლების მოსახლეობის მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიით (სია დათარიღებული არ არის) ნ----- ლ-----ის ასულ პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება 0,75 მიწის ფართობი. ქ-----ის 1990-1999 წლების მიწის ნაკვეთების გადასახადების გადამხდელთა სიები არ შესულა დაცვაზე კასპის ადგილობრივ არქივში. (ტ. 1, ს.ფ. 197).

5.1.24. კასპის არქივის 2015 წლის 12 მარტის №A----- საარქივო ცნობის შესაბამისად, არქივში დაცული, ქ-----ის სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ი (ოჯახის უფროსი), მ----- კ-----ი პ-----ი - ცოლი, ნ----- ლ-----ის ასული პ-----ი - შვილი (გამოეყო ცალკე კომლად), ზ----- ლ-----ის ძე პ-----ი (ამოეწერა). კომლს პირად საკუთრებაში 1986-1990 წლების ჩანაწერებით 200 კვ.მ. საცხოვრებელი სახლი და 1986-1989 წლების ჩანაწერებით 0,35 ჰა მიწის ფართობი.

კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ქ-----ის თემის საკრებულოს 1988 წლის საკარმიდამო მიწების აზომვის აქტების წიგნში ლ---- ნ----- პ-----ის პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: სახლთან - 0,076; ლ----- - 0,03; 0,244; 0,072; 0,124; 0,546 (გაშიფვრის გარეშე; ჩანაწერები გაკეთებულია ფანქრით).

1992-1994 წლებით დათარიღებული მიწის ნაკვეთების განაწილების სიით ლ---- ნ-----ის ძე პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: ზონარგაყრილი წიგნით - 0,35; ფაქტიურად ფლობს - 0,35; ეძლევა: ახლად გასაცემი - 0,40; სულ 0,75.

1993 წლის მიწების პრივატიზაციის აღრიცხვის ჟურნალით ლ---- პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი: ფაქტიური - 0,35; მიიღო ვენახი - 0,10; სულ 0,45. (ტ. 1, ს.ფ. 21-22).

5.1.25. 2017 წლის 6 თებერვალს გარდაიცვალა ლ----- პ-----, რომლის სამკვიდრო ქონება, 2017 წლის 8 აგვისტოს სამკვიდრო მოწმობის შესაბამისად, სრულად მიიღო გ-----ემ. სამკვიდრო მოწმობაში აღნიშნულია, რომ სამკვიდრო ქონებას, სხვა აქტივთან ერთად, მიეკუთვნება კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე 7979 კვ.მ. ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდი ნ-----ს. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ამონაწერი საკომლო წიგნიდან. (ტ. 1, ს.ფ. 178-180).

5.1.26. კასპის ადგილობრივი არქივის 2017 წლის 19 დეკემბრის N3----- წერილის შესაბამისად, არქივში დაცული, კასპის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ქ-----ის თემის საკრებულოს, სოფელ ქ-----ის 1978-1980, 1988 წლებით დათარიღებული საკარმიდამო მიწების აზომვის აქტების წიგნით ლ----- ნ----- პ-----ს პირად საკუთრებაში ერიცხება მიწის ფართობი სულ: სახლთან - 0,076; ლ----- - 0,03; ლ----- - 0,244; ლ----- - 0,072; ლ----- - 0,124. იმავე წიგნში ჩანაწერები ო-----ე პ-----ის, ლ----- პ-----ის, ზ----- პ-----ის, გ-----ის, მ----- პ-----ის, მ----- პ-----ის, ზ----- პ-----ის, ნ----- პ-----ისა და ლ-----ის მიწის ფართობების შესახებ არ აღმოჩნდა. სოფელ ქ-----ის 1989-1993 წლების საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების აზომვის აქტები არ შესულა დაცვაზე კასპის ადგილობრივ არქივში. (ტ. 1, ს.ფ. 303).

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

5.2.1. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენს რეგისტრაციის შესახებ 2015 წლის 12 თებერვლის №8----- და 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილებების კანონიერება.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 თებერვლის N8----- გადაწყვეტილებით ლ----- პ-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. შედეგად მომზადდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლის თანახმად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 350 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, 2015 წლის 12 თებერვლიდან რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია 2015 წლის 5 თებერვალს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A-----.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით ლ----- პ-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაკმაყოფილდა. შედეგად, მომზადდა საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 9 მარტის ამონაწერი, რომლის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 2011 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1 (103,04 კვ.მ.), N2 (60,16 კვ.მ.) და N3 (34,44 კვ.მ.), 2015 წლის 9 მარტიდან რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2015 წლის 5 თებერვალს

დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა.

მოსარჩელე ზემოაღნიშნულ რეგისტრაციებს სადავოდ ხდის, ვინაიდან მიიჩნევს, რომ მესამე პირმა მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება. აპელანტების განმარტებით კი, მოსარჩელის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთებზე არ დასტურდება, ამასთანავე, ნ----- პ-----ის საკუთრება უკვე რეგისტრირებულია ყველა იმ უძრავ ნივთზე, რომელზეც მოსარჩელეს საკუთრების უფლება გააჩნია.

5.2.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ 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 განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის 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 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად,

სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. 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. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია ხორციელდა კანონით დადგენილი წესითა და საფუძველით, უფლებამოსილი პირის მიერ შესაბამის დოკუმენტებთან ერთად წარდგენილი განცხადების შედეგად. ამდენად, როგორც თავდაპირველი რეგისტრაციისას, ისე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განსახორციელებლად განმცხადებელმა უნდა უზრუნველყოს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა აუცილებელი დოკუმენტაციის წარდგენა. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაციები განხორციელებულია საარქივო ცნობების საფუძველზე. საარქივო ცნობა წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს, მოცემულ შემთხვევაში კი საარქივო ცნობა არ არის სადავოდ გამხდარი, შესაბამისად, მიიჩნევა ძალმოსილად.

5.2.3. სააპელაციო პალატა განმარტავს, მართალია, სადავო

გადაწყვეტილებები მიღებულია უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე, მაგრამ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისთვის საკმარისი არ არის მხოლოდ უფლების წარმომშობი დოკუმენტის წარდგენა, არამედ საჯარო რეესტრმა უნდა გადაამოწმოს მხარის მოთხოვნა შეესაბამება თუ არა უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებს და იწვევს თუ არა სხვა პირთა საკუთრების უფლების ხელყოფას. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტიდან გამომდინარე, მართალია, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, სადავო რეგისტრაციებით მოსარჩელის უფლების ხელყოფის დასადასტურებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელეს სადავო უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული აქვს საკუთრების უფლება ან გააჩნია საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტი, აქვს საკუთრების უფლებით დაცვის ღირსი ინტერესი.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, როგორც მოსარჩელეს, ისე მესამე პირებს გააჩნიათ უფლების დამდგენი დოკუმენტები (საარქივო ცნობები, სამკვიდრო მოწმობა). სწორედ ამიტომ, აუცილებელია, მოხდეს ზუსტი იდენტიფიცირება, კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის ფიზიკურ პირებს კონკრეტული უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე. მხოლოდ აღნიშნული ფაქტის გარკვევით არის შესაძლებელი საკუთრების უფლების იმგვარი რეგისტრაცია, რომ ადგილი არ ჰქონდეს საკუთრების უფლების ობიექტთა გადაფარვას. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მესამე პირის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა შეესწავლა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, მათ შორის, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ზუსტად განესაზღვრა უძრავი ნივთის ის ტერიტორია და კონფიგურაცია, რომელზეც მესამე პირს გააჩნია მოთხოვნის უფლება. გარდა ამისა, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაედგინა, რამდენად შეესაბამება მოთხოვნილი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს, უკვე რეგისტრირებულ უფლებებს, რამდენად იწვევს გადაფარვას ან სხვა, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის მქონე პირთა უფლების შეზღუდვას. სადავო შემთხვევაში კი როგორც საქმეში წარმოდგენილი მასალით დგინდება და მხარეთა ახსნა-განმარტებით ირკვევა, ვერ ხდება მიწის ნაკვეთთა ზუსტი იდენტიფიცირება, მოცემული

საკითხის დადგენას კი საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობა გააჩნია.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერებზე. კერძოდ, საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 10 მაისის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 3601 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1 (64,23 კვ.მ.), N2 (103,32 კვ.მ.) და N3 (34,44 კვ.მ.), 2013 წლის პირველი მაისიდან რეგისტრირებულია ნ----- პ-----ისა და თანამესაკუთრის თანასაკუთრებად, ნ----- პ-----ს ეკუთვნის $\frac{1}{2}$ წილი. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2013 წლის 27 მარტს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა და 2013 წლის 30 აპრილის კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობა. (ტ. 1, ს.ფ. 268-269). ამასთანავე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ ამავე სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 მაისის N8----- გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ საარქივო ცნობითა და სამკვიდრო მოწმობით არ დგინდებოდა მ----- ო-----ისა და მ----- კ----- ი პ-----ის იდენტურობა, რის გამოც სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა შეეჩერებინა სარეგისტრაციო წარმოება და ნ----- პ-----ისთვის მოეთხოვა მ----- ო-----ისა და მ----- კ----- ი პ-----ის ოდენტიფიცირების დამადასტურებელი დოკუმენტი. (ტ. 1, ს.ფ. 21-22). შედეგად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 28 მაისის N8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განცხადება კასპის რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ. (ტ. 1, ს.ფ. 275). ამასთანავე, საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 9 მარტის ამონაწერის შესაბამისად, კასპის რაიონში, სოფელ ქ-----ში მდებარე 2011 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სახნავი), საკადასტრო კოდით 6-----, ასევე, შენობა-ნაგებობები: N1 (103,04 კვ.მ.), N2 (60,16 კვ.მ.) და N3 (34,44 კვ.მ.), 2015 წლის 9 მარტიდან რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის საკუთრებად. უფლების დამდგენი დოკუმენტია - 2015 წლის 5 თებერვალს დამოწმებული საარქივო ცნობა №A----- საარქივო ცნობა. (ტ. 2, ს.ფ. 43-44). სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მითითებულ ამონაწერებში დაფიქსირებულ, შენობა-ნაგებობების ფართობებზე, რომლებიც ფაქტობრივად ემთხვევა ერთმანეთს. კერძოდ, N6----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია სამი შენობა-ნაგებობა ფართებით - 64,23 კვ.მ; 103,32 კვ.მ. და 34,44 კვ.მ., მოცემული უძრავი ქონება კი 2013 წლის პირველი მაისიდან 28 მაისამდე რეგისტრირებული იყო ნ----- პ-----ის საკუთრებად. N6----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე კი ასევე განთავსებულია სამი

შენობა-ნაგებობა ფართებით - 103,04 კვ.მ, 60,16 კვ.მ. და 34,44 კვ.მ. აღნიშნული უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ----- პ-----ის სახელზე. ამდენად, შენობა-ნაგებობების ფართობების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, გამოკვლეულ იქნეს, ლ----- პ-----ის სახელზე სადავო რეგისტრაციით ხომ არ განხორციელდა იმ ქონების აღრიცხვა, რომელზეც იქამდე რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის საკუთრება. ამასთანავე, გასათვალისწინებელია, რომ მოსარჩელის სახელზე ქონება აღრიცხული იყო თანასაკუთრების უფლებით - $\frac{1}{2}$ წილი, ამასთანავე, უძრავი ნივთის საერთო ფართობი იყო 3600 კვ.მ., რომლის ფართობიც აღემატება მესამე პირის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობს. მართალია, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას ნ----- პ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გაუქმებული იყო, მაგრამ გასათვალისწინებელია, რომ საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი გახდა არა საკუთრების უფლების არარსებობა, არამედ მ----- ო-----ისა და მ----- კ-----ის პ-----ის იდენტურობის დადგენის აუცილებლობა. სწორედ ამიტომ, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრს სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოეკვლია, ხომ არ ხდება ნ----- პ-----ის საკუთრების უფლების ხელყოფა და რამდენად შესაბამისობაშია ლ----- პ-----ის უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული უძრავი ნივთის მახასიათებლები რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

სააპელაციო პალატა ასევე აღნიშნავს, რომ ნ----- პ-----ის სახელზე განხორციელებულია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ცალკეულ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა როგორც წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ირკვევა, რეგისტრაციათა ნაწილი გაუქმებულია. შესაბამისად, უნდა შეფასდეს, რამდენად გააჩნია მოსარჩელეს ისეთი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებული არ არის და რამდენად ადასტურებს ასეთი დოკუმენტი სადავო მიწის ნაკვეთებზე ნ----- პ-----ის უფლებას.

5.2.4. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის მიხედვით, 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. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული

ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მითითებული კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

აღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის როლი და მნიშვნელობა საკუთრების უფლების წარმოშობისა და ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნების კუთხით ძალიან დიდია. ამდენად, მან უნდა უზრუნველყოს საქმიანობის კანონით დადგენილი ყველა დანაწესის ზედმიწევნით დაცვით განხორციელება, ვინაიდან „საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას. სახელმწიფო უფლებამოსილი და ხშირ შემთხვევაში ვალდებულიც არის, მიიღოს ზომები სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად. არსებული სისტემის თავისებურებების გათვალისწინებით, უძრავი ქონების კონტექსტში საჯარო რეესტრის მონაცემების სისწორე და სანდოობა ორგანულ კავშირშია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობასთან. საჯარო რეესტრი, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ საშუალებას. შესაბამისად, უძრავი ქონების ბრუნვის სტაბილურობის დაცვა სწორედ რეესტრის მონაცემების სანდოობის უზრუნველყოფით ხდება. სამოქალაქო ბრუნვა სტაბილურობასთან ერთად სათანადო სიმარტივით უნდა გამოირჩეოდეს. ამიტომ მნიშვნელოვანია, ბრუნვა არ შეფერხდეს ზედმეტი ტრანზაქციული ხარჯებითა და არაგონივრული დაყოვნებებით. წინააღმდეგ შემთხვევაში საფრთხე შეექმნება უძრავი ქონების ეფექტიანად განკარგვას. სახელმწიფომ თავი უნდა შეიკავოს საკუთრების უფლებით სარგებლობასა და განკარგვაზე ზედმეტი ბარიერების შემოღებისგან.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №3/4/550 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალის საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). შესაბამისად, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს კანონიერებისა და ყველა ფაქტობრივი გარემოების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების პრინციპების დაცვით, მხოლოდ ასე შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნას საკუთრების უფლების

დაცვა. მით უფრო, რომ საქართველოს კონსტიტუციის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. მითითებულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით. საკუთრების უფლება ვლინდება პირის უფლებაში, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში. ამასთანავე, საკუთრების უფლებით დაცულია იმ პირთა უფლებაც, რომელთაც კანონით მინიჭებული შესაძლებლობის ფარგლებში წარმოექმნებათ უფლება კონკრეტულ ქონებაზე, თუნდაც ჯერ კიდევ არ იყოს დაცული საკუთრების უფლების წარმოშობის მხოლოდ ფორმალური პროცედურები. ამდენად, შესწავლილი უნდა იქნეს ნ----- პ-----ის სახელზე რა ქონება არის რეგისტრირებული, რომელი დოკუმენტის საფუძველზე და მოსარჩელეს გააჩნია თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობი დოკუმენტი.

5.2.5. წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შესამოწმებლად სააპელაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. იმავე მუხლის მეორე ნაწილში მითითებულია, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე. იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და

შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. იმავე 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. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიყენოს კანონით მისთვის მინიჭებული ყველა შესაძლებლობა, რათა სრულყოფილად დაადგინოს და შეისწავლოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. მხოლოდ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების სრულად შესწავლისა და დადგენის შემდეგ არის შესაძლებელი კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება. სწორედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი რესურსი და ვალდებულება, რეგისტრაციის განხორციელებამდე მოახდინოს უძრავი ქონების იდენტიფიცირება და ურთიერთშედარება, უფლების დამდგენი დოკუმენტების შესწავლა და რეგისტრირებული მონაცემების გამოკვლევა. განსახილველ შემთხვევაში კი ზუსტად უნდა დადგინდეს სადავო მიწის ნაკვეთთა ადგილმდებარეობა, კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთი ეკუთვნით მხარეებს, უნდა მოხდეს დადგენილ მონაცემთა ურთიერთშედარება და რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს თითოეული მხარის საკუთრების უფლების დაცვითა და გათვალისწინებით.

5.2.6. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო შემთხვევაში მართებულად იქნა გამოყენებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე

მუხლის მეოთხე ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილით განსაზღვრული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. სწორედ ამიტომ სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად განხორციელდა სწორად, რადგან საკითხი დამატებით კვლევასა და შეფასებას საჭიროებს, არ შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას და მოცემულ ნაწილში მარეგისტრირებელმა ორგანომ დამატებით უნდა შეისწავლოს სადავო საკითხი.

5.2.7. ამასთანავე, ვინაიდან რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები უკანონოდ იქნა მიჩნეული და საკითხი დამატებით შესწავლას საჭიროებს, ასევე მართებულად იქნა გაუქმებული ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის გასაჩივრებული აქტები. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილების სამართლებრივ დასაბუთებაზე საქმეზე Nბს-408-403 (2კ-14), სადაც სასამართლოს განმარტება

ეხება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტს, კერძოდ, „აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე და კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.3 მუხლზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილებას ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მუხლში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებული იქნას იმგვარად, რომ მას არა აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთო მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული სზაკ-ის 178-ე მუხლში განხორციელებული ჩანაწერი, რომლის შესაბამისადაც დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი“. ასევე, „იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთი მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ. აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებას, კანონით დადგენილი პროცედურების

დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი. ამდენად, ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული განმარტებისა და დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას“.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება. ამდენად, სადავო შემთხვევაში ასევე არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 21 დეკემბრის №3----- და 2015 წლის 26 ივნისის №1----- გადაწყვეტილებების გაუქმების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე, აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150-150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მ----- პ-----ისა და გ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150-150 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

თამარ ონიანი