

საქმე №020310017002207885
საქმე №3/ბ-297-2018წ.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

24 ივლისი, 2019 წელი
ქ.ქუთაისი

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

სხდომის მდივანი: ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი - ა-----ა (უფლებამონაცვლე გ-----ა)

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

მესამე პირი - ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერია

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს
2018 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02
მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 08 დეკემბერს ა-----ამ სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ
სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
სამეგრელოს რეგიონალური ოფისისა და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის
მერიის მიმართ და მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
18.09.2017 წლის N8-----16 და 13.11.2017წ. N4----- გადაწყვეტილებების
ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
გადაწყვეტილების (განაცხადის რეგისტრაციის N8-----, 29.10.2014წ. ს/კ.
43.17.4-4-- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობა
მოსარჩელის მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-----ში ა-----ას საარქივო ცნობით კომლში ერიცხება 1 ჰა მიწის ნაკვეთი. 1994 წლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N7-- აქტის საფუძველზე ასევე ერიცხება 1 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული ნახაზის 1 ჰა მიწის ნაკვეთი დაყოფილია საკარმიდამო და დამატებით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებად, საიდანაც საკარმიდამო ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია - 1335.00 კვ.მ. სახნავი მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობია - 4-65.00 კვ.მ., დასამუშავებელი მიწის ნაკვეთის ფართობია - 4500 კვ.მ. ა-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარუდგინა რეგისტრაციისთვის აუცილებელი დოკუმენტები. რეგისტრაცია განხორციელდა საკარმიდამო და სახნავ მიწის ნაკვეთებზე ს/კ. 43.17.42.7-- და 43.17.02.4--, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტით მითითებული დასამუშავებელი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა, რამდენადაც სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი საკადასტრო მონაცემი ზედდებაში აღმოჩნდა რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, კერძოდ მიწის ნაკვეთი 2014 წლის ნოემბრის თვეში რეგისტრირებულ იქნა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მიერ, რომელიც 2015 წელს უსასყიდლოდ უზურფრუქტის ფორმით გადაეცა შპს „ა-----სს“, ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურმა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ მიიღო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, შესაბამისად ის ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

მოპასუხეებმა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონალური ოფისის და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილებით ა-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 24.10.2016 წ. ა-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურს და მოითხოვა ზუგდიდის რაიონის სოფ. კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას ერთვოდა ინდ.მეწარმე ნინო ჭკადუას მიერ მომზადებული სკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსია, საარქივო ცნობა. განმცხადებელმა თანხმობა განაცხადა საჭიროების შემთხვევაში მასალები გადაცემოდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დამატებითი ინფორმაციის მისაღებად მიმართა სსიპ შემოსავლების სამსახურს და სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივს.

07.11.2016წ რეგისტრაციის სამსახურს წარედგინა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი. საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული ინფორმაციის საფუძველზე განმცხადებელს ეცნობა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა მოთხოვნებს და დაევალა წარედგინა შესაბამისობაში მყოფი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

09.12.2016წ სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ახალი ნახაზი, თუმცა მასზე მონიშნული ნივთი ზედდებაშია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნივთის – ს/კ 43.17.42.7-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებთან და დაევალა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა. ნახაზი არ დაკორექტირდა და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა 17.01.2017წ. დაინტერესებული პირის საჩივრის საფუძველზე 28.02.2017წ გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სადავო საკითხზე გამოტანილი წინა გადაწყვეტილებები და გაგრძელდა საკითხის შესწავლა. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მდებარეობს მოსარჩელის კუთვნილი საკუთრების მომოჯნავედ. ზუგდიდის რაიონის სოფ. კ-----ში ა-----ას რეგისტრირებული აქვს 2 მიწის ნაკვეთი: ა) ს/კ 43.17.02.4-- (1335 მ²), ბ) ს/კ 43.17.42.7-- (4-64 მ²) . ორივე ნაკვეთის რეგისტრაციისთვის გამოყენებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N7-- აქტი. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მონაცემები ზედდებაშია ს/კ. 43.17.42.4-- ნაკვეთთან, რომლის რეგისტრირებული მესაკუთრეა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გამოტანილია 29.04.2017წ აღნიშნულ ნაკვეთზე გაშენებულია მრავალწლიანი ევკალიპტის ჯიშის ხეები, რომელიც მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე გაშენებულ სხვადასხვა ჯიშის ნარგავებთან ერთად შეფასებულია და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგებლის ბრძანებით მათი მოვლა-პატრონობის მიზნით უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით გადაეცა შპს „ზ-----ას“, ხოლო შემდეგ შპს „ა-----სს“.

02.03.2017წ. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერიას, რომელსაც აცნობა ა-----ას მიერ წარდგენილი მონაცემების ზედდების საკითხი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნაკვეთთან და მოითხოვა შესაძლო კორექტირების საკითხის განხილვა. საკითხი შესასწავლად გადაეცა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც 2-06.2017 წ ა-----ას აცნობა, რომ იმ შემთხვევაში თუ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი მომიჯნავეა მისივე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ან/და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე დგას ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი აშენებული ან დანგრეული) ასეთ შემთხვევაში მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სხვა დოკუმენტებთან ერთად უნდა წარედგინა მოწმის ჩვენება (ხუთი მეზობლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება).

ამ წერილის მიღებით ა-----ამ ჩათვალა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უფრო იოლად შეიძლებოდა ამ ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე საკუთრების უფლების მოპოვების გზით და იმის მიუხედავად, რომ მის დასარეგისტრირებლად უკვე წარდგენილი ჰქონდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი უფლებადამდგენი დოკუმენტი – მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტი შეეცადა მოეპოვებინა ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულება – 5 მეზობლის (ლ-----ს, ნა-----ას, ლ-----ს, რ-----ს და ი-----ს) განცხადება, სადაც ისინი ადასტურებენ, რომ ა-----ა თითქოს 1997 წლიდან თვითნებურად ფლობს და სარგებლობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავ ქონებას, მიწის ნაკვეთს ფართობით 4500 მ², რომელიც მდებარეობს მისი მიწის ნაკვეთის ს/კ. 43.17.42.7-- მომიჯნავედ.

აღნიშნული განცხადება მთლიანად ეწინააღმდეგება ა-----ას განმარტებებს და სხდომაზე დაკითხული მოწმეების (ი-----ს, რ-----ს, ლ-----ს) ჩვენებებს, სადაც ისინი აცხადებენ, რომ ა-----ას როგორც მოწინავე და წარმატებულ კოლმეურნეს გამოუყვეს აღნიშნული ნაკვეთი მიწის რეფორმის ფარგლებში, თუმცა უსახსრობის გამო ვერ შემოაკავა იგი და არ მოჭრა ნაკვეთზე არსებული რამდენიმე ძირი მრავალწლიანი ეკალიპტი.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 12.09.2017წ. უარი განაცხადა მისი ნაკვეთის საზღვრების კორექტირებაზე.

18.09.2018წ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი უთხრა მოსარჩელეს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

ა-----ამ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გაასაჩივრა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილება, მაგრამ 13.11.2017წ. ა-----ას საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრის და სასამართლოში სარჩელის განხილვის დროს მოსარჩელე კვლავ ამტკიცებდა, რომ სადავო ნაკვეთი არის მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული (არა თვითნებურად დაკავებული) ნაკვეთი და მიღება – ჩაბარების აქტში მითითებულ ნაკვეთთან იგივეობის დასადგენად წარმოადგინა სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, რომლის მიხედვით ა-----ას მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებაში არსებულ ნაკვეთს ფაქტიურად სამხრეთ აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება ასფალტის გზა, ხოლო სამხრეთ დასავლეთ მხარეს გრუნტის გზა, თუმცა სასამართლოს აზრით ეს მინიშნებები არ იძლევა ექსპერტიზის აქტზე თანდართულ ნახაზზე (შესაბამისად სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო ნახაზზე) მონიშნული და მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში მონიშნული ნაკვეთის იგივეობის დადგენის

შესაძლებლობას, რადგან ყველა დასახელებულ დოკუმენტში საზღვრები დადგენილია განსხვავებული მინიშნებებით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესის და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ამავე კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით სპორადული რეგისტრაცია არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად, ხოლო „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა, მართლზომიერი მფლობელი კი – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

ზეოაღნიშნულ შემთხვევაში მოსარჩელეს სურს დაამტკიცოს, რომ მას აქვს უფლებადამდგენი დოკუმენტი – მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი, რომელიც აძლევს სადავო ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, თუმცა ამ დოკუმენტში მითითებული ნაკვეთის ზუსტი იდენტიფიკაციისთვის საჭირო ინფორმაცია, რომლითაც დადგინდება დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მონიშნული ნივთისა და მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ნივთის იგივეობა წარმოდგენილი არ არის. ამასთან, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები წინააღმდეგობრივია.

მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა, რომ ზედდების ამსახველ ნახაზზე მონიშნული ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნივთზე აქვს უფლება. მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით დასაბუთებული პრეტენზიები არ არის წარმოდგენილი. ეს რეგისტრაცია არ გაუქმებულა და ძალაშია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტით ამ კანონის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლებები რეგისტრირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების საფუძველზე.

ასეთ დოკუმენტს წარმოადგენს, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, თუმცა წარმოდგენილი აქტით მიწის საიდენტიფიკაციო მონაცემები არ დგინდება, რის გამოც განსახილველი შემთხვევისთვის არსებობს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტებით რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ამავე კანონის 2-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მიხედვით ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე

ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოთა უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

ასეთ ორგანოებად განსაზღვრულია შესაბამისი მუნიციპალიტეტში მოქმედი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (მუხლი 4 – მიწის თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მუხლი 4 – მიწის მართლზომიერი მფლობელობის შემთხვევაში).

თვითონ მოსარჩელემ ზოგჯერ მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელია, ზოგჯერ კი თვითნებურად მოსარგებლე. ამ საკითხის დასაზუსტებლად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულმა სამსახურმა მიმართა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სარეგისტრაციო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ უფლებამოსილებას და დამატებითი მასალების მიღების მიზნით საკუთარი ინიციატივით მიმართა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებს, თუმცა ვერ დაადგია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მონიშნულ ნივთთან მოსარჩელის კავშირი.

საქმის განხილვით დადასტურდა, რომ არც მართლზომიერი მფლობელობის და არც თვითნებურად დაკავების საფუძვლით სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მისაღებად საჭირო მტკიცებულებები მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა, შესაბამისად მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილებები რაიონულმა სასამართლომ მართებულად ჩათვალა და მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02 მარტი გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა-----ამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეზე არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რასაც შედეგად მოჰყვა არასწორი

სასამართლო გადაწყვეტილების მიღება. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო უთითებს, რომ (პუნქტი 3.3) „საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 02.03.2017წ. მიმართა მუნიციპალიტეტის მერიას, აცნობა ა-----ას მიერ წარდენილი მონაცემების ზედდების საკითხი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ ნაკვეთთან და მოითხოვა შესაძლო კორექტირების საკითხის განხილვა. საკითხი შესასწავლად გადაეცა ზუდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას რომელმაც 2-06.2017წ ა-----ას აცნობა, რომ წარედინა ხუთი მეზობლის ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადება“; რაიონული სასამართლო არასწორად აფასებს აღნიშნულს და განმარტავს თითქოს ა-----ამ იმიტომ წარადინა ზემოაღნიშნული განცხადება, რომ იოლად შეძლებდა დარეგისტრირებას, ამასთან არაფერს ამბობს ადმინისტრაციულ ორგანოს არაკანონიერ ქმედებაზე. ანუ საჯარო რეესტრმა მოსთხოვა მუნიციპალიტეტის მერიას მიწის ნაკვეთის კორექტირების საკითხი და სხვა მოთხოვნა საჯარო რეესტრს არ ჰქონია, სწორედ აღნიშნულზე უნდა გაეცა პასუხი ადმინისტრაციულ ორგანოს, რაც ჭიანურდებოდა და რაზეც მოსარჩელემ არაერთხელ მიმართა მუნიციპალიტეტის მერიას როგორც ზეპირსიტყვიერად და ასევე წერილობითაც.

09.08.2017წ. №1---- წერილი აპელანტის (მოსარჩელის) მხრიდან ადასტურებს იმას, რომ არანაირი მოლოდინი იოლად დაერეგისტრირებინა უძრავი ქონება აზრადაც არ გაუვლია ის ითხოვდა დაეჩქარებინათ მიწის ნაკვეთის კორექტირების საკითხი. ასე, რომ სასამართლოს შეფასება თითქოს აპელანტი იოლად დაირეგისტრირებდა მიწის ნაკვეთს აბსურდია. და მეორეც არანაირი ზემოაღნიშნული საკითხის გადაცემა არ ყოფილა აღიარების კომისიისთვის, საიდან ასკვნის სასამართლო აღნიშნულს გაურკვეველია, მით უმეტეს საქმის მასალებს დართულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 02.09.2017წ. №0----- წერილი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიწის ნაკვეთის კორექტირებაზე უარის შესახებ, რომელსაც ხელს აწერს მუნიციპალიტეტის გამგებელი.

რაც შეეხება მოწმეების ჩვენებებს მათ ნამდვილად იცოდნენ, რომ 90-იანი წლებიდან აპელანტი ა-----ა ფლობდა და საკუთრებაში გააჩნდა მიწის ნაკვეთი, სწორედ ამიტომ დაადასტურეს აღნიშნული ნოტარიალური წესით. სასამართლოს უნდა დაედინა სამართლიანი იყო თუა არა მერიის ეს მოთხოვნა იმ პირობებში, როცა უფლების დამდგენი დოკუმენტი სახეზე იყო, რომლითაც დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ადილმდებარეობა, ყოველივე ზემოაღნიშნულზე რატომ მიიღო ასეთი გადაწყვეტილება და საერთოდ შემდეგ რეაგირების გარეშე დატოვა, ან მუნიციპალიტეტის მერია მიხვდა თავისი გადაწყვეტილების უსწორობაში, ან მისი დაინტერესება იყო წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელე აღნიშნულ დოკუმენტს, რათა გაერკვია მოსარჩელის მეზობლების პოზიცია მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში და საბოლოოდ საჯარო

რეესტრის წერილზე, კორექტირებასთან დაკავშირებით გასცა უარყოფითი პასუხი. აღნიშნული გარემოებისათვის სასამართლოს უნდა მიექცია ყურადღება, და არ მიეცა არასწორი შეფასება.

აპელანტის განმარტებით ასევე არასწორი შეფასება მისცა სასამართლომ სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას და აღნიშნა, რომ ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართული ნახაზი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზი, არ იძლევა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტში მონიშნული ნაკვეთის იგივეობის დადგენის შესაძლებლობას. არადა პირიქით ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართული ნახაზი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, (ორთოფოტო) და მიღება-ჩაბარების აქტი თანდართული გეგმით სწორედ, რომ იძლეოდა მიწის ნაკვეთის იგივეობის დადგენის შესაძლებლობას. ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს სამხრეთ-აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება ასფალტის გზა, ხოლო სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს კი გრუნტის გზა. ექსპერტიზის დასკვნის დანართი-1 მიხედვით მიწის ნაკვეთი განლაგებულია დახრილი კუთხით, ასევე ორთოფოტოზე, მიწის ნაკვეთის ასეთი მდებარეობა იძლევა იმის საშუალებას, რომ სახელმწიფო საკორდინატო სისტემაში მიწის ნაკვეთის მდებარეობა განსაზღვრულ იქნას ისე როგორც ექსპერტიზის დასკვნაშია მითითებული, (ასეთივე დახრილობით არის ორთოფოტოზე). აქედან გამომდინარე მიწის ნაკვეთს სამხრეთ-აღმოსავლეთით და სამხრეთ-დასავლეთით ესაზღვრება გზები, სწორედ ასეა აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის პირველ გვერდზე მოცემულ ცხრილში, რომლის მიხედვითაც ნაკვეთის დასახელების გრაფაში მითითებულია დასამუშავებელი მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოსაზღვრეობის - სამხრეთის, აღმოსავლეთის, დასავლეთის გრაფაში თითოეულის შესაბამისად ჩაწერილია გზა. ზემოაღნიშნული არის რეალური და არანაირად არ არის მინიშნება, როგორც სასამართლო განმარტავს.

აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, ეჭვქვეშ დააყენა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზისა და მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის იგივეობა, აქედან გამომდინარე 2018 წლის 12 მარტს აპელანტმა მიმართა განცხადებით ზუდიდის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელს კ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში, რათა დაედინა 1994 წელს მიღება-ჩაბარების N7- - აქტით გაცემული მიწის ნაკვეთის, ფართობით 4500 კვ.მ., იდენტიფიკაცია. მერის წარმომადგენელმა 2018 წლის 13 მარტს წერილით აცნობა მოსარჩელეს, რომ მის კომპეტენციას აღემატებოდა მიწის ნაკვეთის ადილმდებარეობის დადგენა, რის შემდეგ მიმართა განცხადება-საჩივრით ზუდიდის მუნიციპალიტეტის მერს და თხოვა ნორმის მითითება, რის საფუძველზეც მოსარჩელე ა-----ას უარი ეთქვა მის მფლობელობასა და სარებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციაზე, ასევე განემარტათ, თუ არა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ვის კომპეტენციაში შედიოდა მიწის

ნაკვეთების ადილმდებარეობის განსაზღვრა. ადმინისტრაციულმა ორანომ თუმცა მიუთითა შესაბამისი ნორმა, მაგრამ არასწორად განმარტა და აღნიშნა, რომ მოქალაქეს მიმართვის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის ადილმდებარეობის განსაზღვრის უფლებამოსილება არ გააჩნია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა-----ას (გ-----ას უფლებამონაცვლე) სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

ფაქტობრივი დასაბუთება

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სხდომაზე ა-----ას უფლებამონაცვლე გ-----ამ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის N4----- გადაწყვეტილება, ა-----ას წარმომადგენელ ფ-----სათვის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18

სექტემბრის N8-----16 გადაწყვეტილება ა-----ასათვის ზუგდიდში, სოფელ კ-----ში, ვ-----ს ქუჩა N2--ში მდებარე ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 04 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 43.17.4-.4--, ა-----ას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადით მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში;

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 43.17.4-.4--, ა-----ას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადით მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში;

საქმეში დაცული მასალით ირკვევა, რომ 2016 წლის 24 ოქტომბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №8-----09 განცხადებით მიმართა ა-----ამ და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე.

სარეგისტრაციო განცხადებას ა-----ამ დაურთო უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ზუგდიდის არქივის მიერ 2010 წლის 17 დეკემბერს გაცემული №AA2----- საარქივო ცნობა და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

2017 წლის 17 იანვარს, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის მოტივით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----10 (17.01.2017) გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება ა-----ას წარმომადგენელ ფ-----ს მიერ გასაჩივრებულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 თებერვლის N6---- გადაწყვეტილებით ა-----ას წარმომადგენლის ფ-----ს 2017 წლის 30 იანვრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №8-----09 (14.12.2016) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----10 (17.01.2017) გადაწყვეტილებები და ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალა სარეგისტრაციო წარმოების განახლება და №8----- განცხადებასთან

დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება, წინამდებარე გადაწყვეტილების 5.13 პუნქტში მითითებული გერემოებების გათვალისწინებით;

სააგენტოს №6---- გადაწყვეტილების საფუძველზე, რეგიონულმა ოფისმა განაახლა №8----- სარეგისტრაციო წარმოება.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 მარტის N8-----12 გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 43.17.42.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად უძრავი ნივთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ. 43.17.42.4--.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 02 მარტის N70043 წერილით მიმართა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობას 43.17.42.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირების მიზნით.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 12 სექტემბრის №0----- წერილით ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობა წინააღმდეგია განახორციელოს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრის კორექტირება. აღნიშნულ ფართობზე გაშენებულია ეკვალიბტის ხეები, რომელიც ბალანსზე ერიცხებოდა შპს „სატყეო მეურნეობას“, დღეის მდგომარეობით უსასყიდლო უზურფრუქტის ფორმით გადაცემულია შპს „ა-----სზე“.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----16 (18.09.2017) გადაწყვეტილება, ვინაიდან ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობა წინააღმდეგი იყო განახორციელებინა თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი - 43.17.42.4--) საზღვრის კორექტირება.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება (№8-----16 (18.09.2017)) ა-----ას წარმომადგენელ ფ-----ს მიერ გასაჩივრებულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის N4----- გადაწყვეტილებით ა-----ას წარმომადგენელს ფ-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 10 ოქტომბრის №5----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე;

საქმეში დაცული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 2015 წლის 24 სექტემბერს ირკვევა, რომ ზუგდიდის სოფელ კ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით 43.17.02.4-- , დაზუსტებული ფართით - 1335 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობა განაშენიანების ფართით- 33.42 კვ.მ., 1994 წლის 01 მარტის N7-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია თ----- ---- (ს.ფ.46).

2016 წლის 14 დეკემბერს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ზუგდიდის სოფელ კ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით 43.17.42.7-- , დაზუსტებული ფართით - 4-65 კვ.მ., ნაკვეთის წინა N43.17.02.4--- 1994 წლის 01 მარტის N7-- მიღება-ჩაბარების აქტის და 2016 წლის 19 ნოემბრის N3----- ზუგდიდის საარქივო ცნობის საფუძველზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია თ-----, ხოლო 2017 წლის 03 იანვრის ამონაწერის საფუძველზე ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ა-----ა (ს.ფ. 48).

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N7-- აქტით ირკვევა, რომ 01.03.1994 წელს ზუგდიდის მიწის რეფორმის კომისიამ ზუგდიდის სოფელ კ-----ში მცხოვრებ აკობია ა----- ვლადიმერის ასულს გამოუყო 1 ჰა სამი მიწის ნაკვეთი, საიდანაც **საკარმიდამოს წარმოადგენს - 0.15 ჰა, სახნავი - 0.38 ჰა, ხოლო დასამუშავებელი ნაკვეთი - 0.45 ჰა.**

დასამუშავებელი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - გოგიბერია, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - გზა (ს.ფ. 78);

მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გარდზე არსებული ნახაზებით ირკვევა, რომ საკარმიდამო ნაკვეთის საერთო ფართია 0.15 ჰა, რომელშიც შედის საცხოვრებელი სახლი, ეზო, თხილნარი და ბოსტანი, სახნავი ნაკვეთის ფართია -0.4 ჰა, ხოლო დასამუშავებელი ნაკვეთის ფართია 0.45.ჰა, რომლის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - გოგიბერია, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - ჩ-----ა (ს.ფ. 77);

ზუგდიდის არქივის 2010 წლის 17 დეკემბრის NAA2----- საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ სოფელ კ-----ის საკრებულოს 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში არსებული ჩანაწერებით დასტურდება, რომ თ-----ს კომლი შედგება შემდეგი წევრებისგან: 1. აკ-----ა----- ოჯახის უფროსი; მიწის ფართობი შეადგენს 1 ჰექტარს (ს.ფ. 79).

დადგენილია, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგებელმა 2014 წლის 28 ოქტომბრის N1----- წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სხვა სოფლებთან ერთად მოითხოვა სოფელ კ-----ში მდებარე

2940 კვ.მ., 2550კვ.მ და 6730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაცია (ს.ფ. 67).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 04 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

04.11.2014 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ზუგდიდის სოფელ კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით 43.17.42.4--, დაზუსტებული ფართით - 6633 კვ.მ. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2014 წლის 28 ოქტომბრის N1----- მომართვის საფუძველზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი (ს.ფ. 78).

2015 წლის 15 დეკემბრის უსასყიდლო უზურფრუქტის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ შპს „ზუგდიდის სატყეო მეურნეობას“ უზურფრუქტით გადასცა ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე ერთ-ერთი უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 43.17.42.4--... (ს.ფ. 68-72).

დადგენილია, რომ 2017 წლის 26 აპრილს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 29 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

29.04.2017 წლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ზუგდიდის სოფელ კ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით 43.17.42.4--, დაზუსტებული ფართით - 6633 კვ.მ. ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2014 წლის 28 ოქტომბრის N1----- მომართვის საფუძველზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია სსიპ თვითმმართველი თემი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი.

ამავე ამონაწერით ირკვევა, რომ უძრავი ქონება 2015 წლის 15 დეკემბრის უსასყიდლო უზურფრუქტის ხელშეკრულების საფუძველზე დატვირთულია უზურფრუქტუარის შპს „ზ-----ის“ მიერ (ს.ფ. 110)

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 06 დეკემბრის

N517574 წერილით ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, ზუგდიდის რაიონის სოფელ კ-----ის კოლმეურნეობის 1986 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, 43.17.42.4-- საკადასტრო კოდით (ფართობი - 6633 კვ.მ.) რეგისტრირებული ნაკვეთი წარმოადგენდა ევკალიპტით დაკავებულ მიწის ფართობს, რომლის დანიშნულება და კატეგორია არ დგინდება (ს.ფ. 51).

სსიპ ლ-----ს 2017 წლის 14 სექტემბრის NO----- დასკვნით ირკვევა, რომ ა-----ას მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი N8----- განცხადებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ფაქტიურად სამხრეთ-აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება ასფალტის გზა, ხოლო სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს გრუნტის გზა (ს.ფ. 61-65).

სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად (სარჩელის აღძვრის დროს მოქმედი რედაქციით), საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

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

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

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით, „რეგისტრაცია“ განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის საკუთრების უფლების)... მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „კ“ ქვეპუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტია, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრების უფლება იმავე მუხლის მე-5 პუნქტით, ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 2-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება

გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, მითითებული ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს მაგული სადრაძის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ რაიონული სასამართლო, გარკვეულწილად, ფორმალურად მიუდგა სადავო საკითხს და მიუთითა იმაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით სარწმუნოდ არ დგინდებოდა ა-----ასათვის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მონიშნული ნივთის და მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ნივთის იგივეობა, მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტით კი შეუძლებელი იყო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება.

საქმეში დაცული მასალით დადგენილია, რომ ა-----ა მიწი ნაკვეთის რეგისტრაციას ითხოვდა, როგორც მართლზომიერი მფლობელი და არა როგორც თვითნებურად დამკავებელი.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და

საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის 3.1 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირია – პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების **უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა. „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად** მართლზომიერი მფლობელია – ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა; „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ადმინისტრაციული ხელშეკრულება **(მიღება-ჩაბარების აქტი ან სხვა დოკუმენტი)**, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; „ნ“ ქვეპუნქტი თანახმად, „მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის“ ცნებას განმარტავს და ასეთად განიხილავს – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის **არქივში** აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო წიგნიდან ამონაწერს, მებალის წიგნაკს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებულ მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს ან სხვა დოკუმენტს.

ზემოაღნიშნული კანონის 4.1 მუხლით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) **ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას;** ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების

დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) **ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. ხსენებული კანონის მე-16 მუხლი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებებს, მათ შორის, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა (16.1 მუხ. „ა“ ქვეპ).**

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11/07/2007წ. საქართველოს კანონის 3.4 მუხლის მიხედვით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, **„მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა“ განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს**

მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საქმეში დაცული ზუგდიდის რაიონის, სოფელ კ-----ის 1994 წლის 01 მარტის მიღება-ჩაბარების №7-- აქტის თანახმად, ა----- ვლადიმერის ასულ აკობიას სოფელ კ-----ში კერძო საკუთრებაში გადაეცა 1 ჰა მიწის ნაკვეთი 3 ნაკვეთად, აქტი შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს და ინფორმაციას მოსაზღვრე ნაკვეთებზე. კერძოდ აქტის თანახმად საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ფართად მითითებული იყო - 0.15 ჰა, სახნავის - 0.38 ჰა, ხოლო დასამუშავებელი ნაკვეთის ფართად - 0.45 ჰა ... დასამუშავებელი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - გ-----, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - გზა (ს.ფ. 78);

მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გარდზე არსებული ნახაზებით ირკვევა, რომ საკარმიდამო ნაკვეთის საერთო ფართია 0.15 ჰა, რომელშიც შედის საცხოვრებელი სახლი, ეზო, თხილნარი და ბოსტანი, სახნავი ნაკვეთის ფართია -0.4 ჰა, ხოლო დასამუშავებელი ნაკვეთის ფართია 0.45.ჰა, რომლის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - გ-----, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - ჩ----ა (ს.ფ. 77);

პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის - ა-----ას (უფლებამონაცვლე გ-----ა) უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე დასტურდება 1994 წლის 01 მარტს გაცემული №7-- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტი წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ვინაიდან **საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი.**

საქმეში დაცული მასალით დადგენილია, რომ 1994 წლის 01 მარტის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №7-- აქტის დოკუმენტის საფუძველზე 2 მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდებით 43.17.02.4-- (დაზუსტებული ფართით - 1335 კვ.მ.) და 43.17.42.7-- (დაზუსტებული ფართით - 4-65 კვ.მ.) რეგისტრირებულია იყო თ-----ს სახელზე.

სსიპ ლ-----ს 2017 წლის 14 სექტემბრის NO----- დასკვნით, დადგენილია, რომ ა-----ას მიერ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ განცხადებაში არსებულ ნაკვეთს ფაქტიურად სამხრეთ აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება ასფალტის გზა, ხოლო სამხრეთ დასავლეთ მხარეს გრუნტის გზა.

ამდენად N7-- მიღება-ჩაბარებით და ამ აქტის მე-2 გვერდზე არსებული საკადასტრო ნახაზი და N0----- (14.09.2017წ.) ექსპერტიზის დასკვნით სადაო მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები ერთმანეთს ემთხვევა.

ამასთან ნაკვეთების იდენტიურობა დადგენილია მოწმეების ლ-----ს, ნა-----ას და რ-----ს ჩვენებით. მათი განმარტებით სადაო მიწის ნაკვეთი არის ა-----ას მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, იქ იყო თხილნარი და ევკალიპტები. ადრე ამ, მიწის ნაკვეთს ამუშავებდნენ. ყველამ იცოდა, რომ ეს მიწის ნაკვეთი იყო ა-----ის მიწა. ა-----ას სადაო მიწა 1994 წელში მიწების განაწილების დროს მიაკუთვნეს. ნაკვეთი ნაწილი შემოღობილი იყო. სადაო ნაკვეთის მოსაზღვრე მეზობლები არიან გ----- და ჩ----ა . . . (იხილეთ რაიონული სასამართლო სხდომის ოქმი).

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2014 წლის 28 ოქტომბრის N1----- მიმართვის საფუძველზე ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე 6730 კვ.მ. (ს.კ 43.17.4-4--) მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სახელზე, რომელშიც შედის ა-----ას 4500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც სარჩელით სადავოდ არის გამხდარი. დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია ევკალიპტის ხეები; ასევე დადგენილია, რომ ა-----ას ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი მისცეს დასამუშავებლად...

პალატა განმარტავს, რომ 1994 წლის 01 მარტის მიღება-ჩაბარების N7-- აქტი შეიცავდა ა----- აკობიას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს, სადავო გადაწყვეტილებების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელი იყო განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნული ფუნქციების განუხორციელებლობის გამო მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას,

აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს მხარეებისთვის უნდა მოეთხოვა სარეგისტრაციო წარდგენილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობის (იდენტიურობის) დამადასტურებელი დოკუმენტები, რაც საჯარო რეესტრს არ შეუსრულებია და რამაც განაპირობა კიდევაც მოდავე მხარეთა კუთვნილი ნაკვეთების არასწორი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მიერ წარმოდგენილი ელექტრონული ვერსიით დასარეგისტრირებელი ნაკვეთი შეედარებინა ა-----
-ას სისტემური წესით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ხომ არ მოდიოდა ზედდებაში.

ამასთან პალატა აღნიშნავს, რომ დაუზუსტებელია სარეგისტრაციო მონაცემისა და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში. უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში, ა-----ას სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი ქმნიდა ნაკვეთის ა-----ას სახელზე აღრიცხვის საფუძველს.

პალატის განმარტებით მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს თუნდაც დაუზუსტებელი 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 დაუზუსტებელი 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 გამოძენა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.61 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსათვის წარდგენილი საკადასტრო

აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "კ" ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული წარმოება არის – ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. იმავე კოდექსის 72-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონი არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების გამოყენებას, ადმინისტრაციული ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს ამზადებს მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით ანდა, კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა სადაო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კი თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ადმინისტრაციული წარმოება უნდა ჩატარდეს სრულყოფილად. **უნდა დადგინოს, რომელი მიწის ნაკვეთები ესაზღვრება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს. უნდა დაადგინოს მოსარჩელის საკუთრებაში ფაქტიურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის**

**ფართობი თანხვედრაშია თუ არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N7-
- აქტში მითითებულ ნაკვეთის ფართობთან.** აღნიშნული გარემოების დასადგენად გარდა ამჟამად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალებისა გამოყენებული უნდა იქნეს ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა, წინა რეგისტრაციის მონაცემები, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება. ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ უნდა განხორციელდეს მათი სამართლებრივი შეფასება.

5. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ას (უფლებამონაცვლე გ-----ა) სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ა-----ას (უფლებამონაცვლე გ-----ა) სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 ნოემბრის ა-----ას წარმომადგენელ ფ-----სათვის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N4----- გადაწყვეტილება.
5. ბათილად იქნეს ცნობილი
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 სექტემბრის ა-----ასათვის ზუგდიდში, სოფელ კ-----ში, ვ-----ს ქუჩა N2--ში მდებარე ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N8-----16 გადაწყვეტილება;
6. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი:
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 04 ნოემბრის N8-----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 43.17.4-.4--, ა-----ას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადით მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში;

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 აპრილის N8-----
----03 გადაწყვეტილება უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 43.17.4-.4-- , ა-----
ას სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადით მიწის ნაკვეთის ზედდების
ნაწილში;

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის
არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების
შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის
გამგეობის 2014 წლის 28 ოქტომბრის N1----- მიმართვის საფუძველზე
ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ კ-----ში მდებარე 6730 კვ.მ. (ს.კ 43.17.4-.4-
-) მიწის ნაკვეთიდან 4500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან
დაკავშირებით;

8. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს
უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი:
ქ.თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ.№32), მხარისათვის დასაბუთებული
გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის
ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი