



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

12 ივნისი, 2019 წელი

ქუთაისი

ქალაქი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (კერძო საჩივრის ავტორი) – 1. ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიები

წარმომადგენელი – რაულ თოდუა

აპელანტი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

წარმომადგენლები – როსტეკვან მოლაშხია

მოწინააღმდეგე მხარე: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

წარმომადგენელი – ცირა მაზმიშვილი

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი – მირანდა კირთაძე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის განჩინება

1. აპელანტების ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია

კილასონიების მოთხოვნა: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილების და ამავე სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მოთხოვნა: ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა და მზია კილასონიების სარჩელის სრულად უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 08 სექტემბერს ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა და მზია კილასონიების წარმომადგენელმა რაულ თოდუამ სარჩელით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს სამეგრელო - გურია - ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის (საჯარო რეესტრში განცხადების რეგისტრაციის N43/07/04760, 03.09.2007წ.) 2007 წლის 27 აგვისტოს ნუგზარ კილასონიას განცხადების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს განცხადების რეგისტრაცია (საჯარო რეესტრში რეგ. N43/07/05133, თარიღი: 12.09.2007წ) საკადასტრო კოდი 43.30.01.517ა მიწის ნაკვეთზე (განცხადების რეგისტრაციის N432007005133, თარიღი: 12.09.2007წ) სახელმწიფო ქონების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.04.2017 წლის N147300 გადაწყვეტილება და აღდგენილ იქნას ღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე პირვანდელ მესაკუთრეთა უფლებები.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2002 წლის 23 ოქტომბერს ნუგზარ კილასონიას ოჯახს საკუთრების უფლებით გადაეცა მიწის ნაკვეთი 0.210 ჰა ფართის ოდენობით (განცხადების რეგისტრაციის N1599/2002, ს/კ. 43.30.04.517 (წინა N22)) მდებარე ზუგდიდი, სოფელი ანაკლია. საკუთრების მოწმობაში მესაკუთრედ აღნიშნულია ნუგზარ კილასონიას ოჯახი. ხსენებული მიწის ნაკვეთი მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად ეკუთვნოდა ოჯახის ყველა წევრს თანასაკუთრების და საზიარო უფლებით. ოჯახის წევრები კი 2002 წლის მდგომარეობით იყვნენ აწ.გარდაცვლილი ლუარა დავითის ასული გოცირიძე-კილასონია, მისი მეუღლე- აწ.გარდაცვლილი ნაპო ნესტორის ძე კილასონია, შვილი - ნუგზარ ნაპოს ძე კილასონია, ნუგზარ კილასონიას მეუღლე - ნესტანი პეტრეს ასული კოლასონია-წითაშვილი და იმ დროისთვის ნუგზარ კილასონიას არასრულწლოვანი შვილები: ანა, სალომე და ლანა კილასონიები.

ლუარა გოცირიძე - კილასონია გარდაიცვალა 2003 წლის სექტემბრის თვეში, ხოლო მისი მეუღლე ნაპო კილასონია გარდაიცვალა - 2003 წლის ოქტომბრის თვეში.

გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო 2007 წლის 27 აგვისტოს ნუგზარ კილასონიამ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს (განცხადების რეგისტრაციის N43/07/04760, 03.09.2007წ) აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ, რომლის საფუძველზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. აღნიშნული განცხადება ნუგზარ კილასონიამ დაწერა და ხელი მოაწერა პირადად, ხოლო ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ თანხმობა არ გამოუთქვამს სხვა ზემოხსენებულ თანამესაკუთრებს და ასევე გარდაცვლილ ნაპო კილასონიას და ლაურა გოცირიძე-კილასონიას სხვა I რიგის კანონისმიერ მემკვიდრეს - ოჯახს გარეთ მცხოვრებ შვილს - მზია კილასონიას (გარდაცვლილი მშობლების კუთვნილ ნაწილში ამ მიწის ნაკვეთზე). აღნიშნულ შემთხვევაში ნუგზარ კილასონია არ იყო უფლებამოსილი დაეთმო სახელმწიფოსთვის როგორც თავისი, ასევე ოჯახის სხვა წევრების/თანამესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე საკუთრების უფლება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, სხვა თანამესაკუთრების საზიარო უფლების გაუთვალისწინებლად. თანხმობის გარეშე, მათი სახელით უფლებამოსილი არ იყო ერთპიროვნულად განეკარგა ოჯახის წევრთა თანასაკუთრებაში არსებული ქონება. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა კი, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ნუგზარ კილასონიას განცხადების და სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო - გურია - სვანეთის სამხარეო სამმართველოს განცხადების (განცხადების რეგისტრაციის N43/07/05133, თარიღი: 12.09.2007წ) საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებად დაარეგისტრირა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და მიანიჭა ახალი საკადასტრო კოდი 43.30.01.517ა, რითაც დაარღვია თანამესაკუთრებისა და ზემოთხსენებული ოჯახის გარეთ მცხოვრები I რიგის კანონისმიერი მემკვიდრე შვილის კანონიერი უფლებები.

2017 წლის 27-30 ოქტომბერს ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა და მზია კილასონიების წარმომადგენელმა რაულ თოდუამ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვა, მოპასუხეებად მიუთითა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო და მოითხოვა:

- ნუგზარ კილასონიას 27.08.2017წ. განცხადების (მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მიტოვების თაობაზე) რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის N43/07/04760, 03.09.2007 წ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო გურია სვანეთის სამხარეო სამმართველოს განცხადების (სახელმწიფოს საკუთრების) რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N43/07/05133, 12.09.2007წ. გადაწყვეტილების (საკადასტრო კოდი 43.30.01.517ა) ბათილად ცნობა.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.04.2017 წ. N147300 გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობა.
- სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო- გურია - სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 10.09.2007წ. N2-16/200 მომართვის (სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობა.
- მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების აღდგენა (რეგისტრაცია).

მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მესამე პირის - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცვნიეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით ნუგზარ კილასონიას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ნუგზარ კილასონიას განცხადების საფუძველზე ემზარ კილასონიას მონაცემებით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია – გადაწყვეტილება 43/07/04760 03.09.2007 წ.

ამავე გადაწყვეტილებით ნუგზარ კილასონიას, ანა კილასონიას, სალომე კილასონიას, მზია კილასონიას სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.04.2017წ. N1473000 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სადავო ქონებაზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების აღდგენის (რეგისტრაციის) შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

2. ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის განჩინებით ნუგზარ კილასონიას, ანა კილასონიას, სალომე კილასონიას, ნესტან კილასონიას, ლანა კილასონიას, მზია კილასონიას სარჩელი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს N2-16/200, 10.09.2007 მომართვის და სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო - გურია - სვანეთის სამხარეო სამმართველოს განცხადების (სახელმწიფოს საკუთრების უფლების) რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N43/07/05133,

12.09.2007 წ. გადაწყვეტილების (ს/კ. 43.30.01.517ა) ბათილობის შესახებ დაუშვებლად იქნა ცნობილი და აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებით შეწყდა საქმის წარმოება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 03.09.2007წ ნუგზარ კილასონიამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა 27.08.2007წ დათარიღებული განცხადება (რეგისტრაც. N43/07/04760), სადაც მიუთითა, რომ მისი ოჯახის საკუთრებაშია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე 0.210 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს/კ 43.30.01.517), რასაც კერ უვლის და სურს დაუთმოს იგი სახელმწიფოს.

მიწაზე საკუთრების დასადასტურებლად წარდგენილია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა – განაცხადის რეგისტრაციის N1599/2002 წ, თარიღი 23.10.02, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 43.30.01.517 (წინა ნომერი 43.30.04.022) მისამართი ზუგდიდი, სოფ. ანაკლია. მესაკუთრედ მითითებულია კილასონია ემზარის ოჯახი. სხვა საიდენტიფიკაციო მონაცემებს ემზარ კილასონიას ან მისი ოჯახის წევრების შესახებ ეს დოკუმენტი არ შეიცავს. აღნიშნული დოკუმენტის ნუგზარ კილასონიასთვის კუთვნილების დამადასტურებელი მტკიცებულება საჯარო რეესტრში ან სასამართლოში წარმოდგენილი არ არის. მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ემზარ კილასონიას მონაცემებით გაცემული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა ნუგზარ კილასონიასთან ინახებოდა და მან წარადგინა იგი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მისატოვებლად არ ადასტურებს მის კუთვნილებას მოსარჩელისადმი.

სასამართლოში ნუგზარ კილასონიას ოჯახის წევრების შემადგენლობის განსაზღვრისთვის წარმოდგენილია საარქივო ცნობა ზუგდიდის რაიონის სოფ. ორსანტიის საკომლო წიგნის ჩანაწერებიდან, რომლის მიხედვით 2001–2005 წლების ინფორმაციის მიხედვით ცნობაში მითითებული ბოლო წლის (2005 წ) მდგომარეობით ნუგზარ კილასონიას (ოჯახის უფროსი) კომლი შედგებოდა შემდეგი წევრებისგან: 1. თვითონ (ნუგზარ კილასონია), 2. ნესტან კილასონია–წითაშვილი (მეუღლე), 3. ანა კილასონია (შვილი), 4. სალომე კილასონია (შვილი), 5. ლანა კილასონია (შვილი). შეტანილი ცვლილებების ანალიზი გვაძლევს დასკვნის საშუალებას, რომ სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას – 23.10.02 წ ნუგზარ კილასონია თვითონ, სხვა პირებთან ერთად ზუგდიდის რაიონის სოფ. ორსანტიაში იყო ნაპო კილასონიას (ოჯახის უფროსი) კომლის წევრი და ამ კომლის შემადგენლობაში შედიოდნენ: 1. თვითონ ნაპო კილასონია, 2. ლუარა კილასონია (მეუღლე), 3. ნუგზარ კილასონია (შვილი), 4. ნესტან კილასონია–წითაშვილი (რძალი), 5. ანა კილასონია (შვილიშვილი), 6. სალომე კილასონია (შვილიშვილი), 7. ლანა კილასონია (შვილიშვილი).

მითითებულ პერიოდებში მოსარჩელე მზია კილასონია კომლის წევრი არ არის. იგი კომლში ფიქსირდება მხოლოდ 1986 - 1990 წ. მდგომარეობით, თუმცა ამ პერიოდში საკომლო ჩანაწერებში განხორციელებული ცვლილებებით იგი გადახაზულია, გაკეთებულია აღნიშვნა გათხოვდა. ქორწინების თარიღი არ არის მიწერილი.

ნაპო კილასონია გარდაიცვალა 10.10.2003 წ. გარდაცვალების ადგილი ზუგდიდი, სოფ. ორსანტია.

ლუარა კილასონია გარდაიცვალა 29.09.2003 წ. გარდაცვალების ადგილი ზუგდიდი, სოფ. ორსანტია.

23.10.2002 წ. ზუგდიდის რაიონის სოფ. ორსანტიაში რეგისტრირებული ნაპო კილასონიას ოჯახისთვის ან/და ნუგზარ კილასონიას ოჯახისთვის სხვა სოფელში – ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ გადაწყვეტილება არ არსებობს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განაცხადის რეგისტრაციის ნომრით 1599/2002, თარიღით 23.10.02. რეგისტრირებულია სააღრიცხვო ბარათი უძრავ ნივთზე – ნივთის სარეგისტრაციო ნომერი 43.30.04.022, სადაც მესაკუთრედ ფიქსირდება კილასონია ემზარის ოჯახი. სხვა საიდენტიფიკაციო მონაცემებს ემზარ კილასონიას ან მისი ოჯახის წევრების შესახებ ეს დოკუმენტი არ შეიცავს. აღნიშნული დოკუმენტის ნუგზარ კილასონიასთვის კუთვნილების დამადასტურებელი მტკიცებულება საჯარო რეესტრში ან სასამართლოში წარმოდგენილი არ არის. აღნიშნულ სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებული მესაკუთრის – ემზარ კილასონიას (ოჯახის) საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა მითითებული არ არის, ჩანაწერის მიხედვით ასეთ დოკუმენტად გამოყენებულია N1924 საკომლო სია.

ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიის საკომლო სიაში მოსარჩელე ნუგზარ კილასონია ვერ იქნებოდა, რადგან საარქივო მასალების მიხედვით იგი მეუღლესთან და შვილებთან (სხვა მოსარჩელები) ერთად 1986 წლიდან 2005 წლამდე რეგისტრირებულია ზუგდიდის რაიონის სოფ. ორსანტიაში, უფრო ზუსტად თუ ვიცევით 1986–2003 წ. მამამისის ნაპო კილასონიას კომლის წევრად, ხოლო მამის გარდაცვალების შემდეგ 2003–2005 წლებში იმავე სოფელში იმავე კომლის უფროსად.

ნუგზარ კილასონიას განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულ სააღრიცხვო ბარათში (განაცხადის რეგისტრაციის ნომრით 1599/2002, თარიღით 23.10.02) 03.09.2007წ. ნაწარმოებია ცვლილება, რომლითაც დარეგისტრირდა ემზარ კილასონიას საკუთრების

უფლების მიტოვება სახელმწიფოს სასარგებლოდ ნუგზარ კილასონიას განცხადების საფუძველზე. ნაკვეთს მიენიჭა ახალი საკადასტრო ნომერი 43.30.01.517.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 03.09.2007წ N22/46–254 მომართვით აცნობა სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს სახელმწიფოს სასარგებლოდ ფიზიკური პირის მიერ საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ, რომლის საპასუხოდ 10.09.2007 წ. აღნიშნულმა სამმართველომ წერილობით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ზუგდიდის რაიონის სოფ. ორსანტიაში მცხოვრები ნუგზარ კილასონიას მიერ სოფელ ანაკლიაში სახელმწიფოს სასარგებლოდ დათმობილი 0.210 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 43.30.01.517 სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაცია.

ასეთი რეგისტრაცია განხორციელდა. რეგისტრაციის N432007005133, თარიღი 12.09.2017 წ და ამჟამად სადავო ქონება რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებაში ს/კ. 43.30.01.517 ა.

ნუგზარ კილასონიამ 25.04.2017წ. საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მისი განცხადების საფუძველზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის ამ ქონებაზე სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციის ბათილობა და ამ ნაკვეთზე ნუგზარ კილასონიას და მისი ოჯახის წევრების (ანა კილასონია, სალომე კილასონია, ნესტან კილასონია, ლანა კილასონია, მზია კილასონია) თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.04.2017წ. გადაწყვეტილებით მას ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარი ეთქვა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავდა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს. დასახელებული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის, ასევე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

„უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება. მე-2 ნაწილის თანახმად - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება რეგისტრირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. მე-3 ნაწილის თანახმად - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

უმუშაოდ საკუთრების (მათ შორის საერთო საკუთრების) უფლების მიტოვების წესს განსაზღვრავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

მოსარჩელები ცდილობდნენ დაემტკიცებინათ, რომ სადავო ქონება მოსარჩელეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენდა, თუმცა მათ მტკიცების ტვირთს სათანადოდ ვერ გაართვეს თავი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილით საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელებმა ვერ წარმოადგინეს გარიგება, რაც სადავო ქონებაზე მათ თანასაკუთრების უფლებას წარმოშობს, ამასთან მათ ვერც კანონის საფუძველზე თანასაკუთრების წარმოშობის ფაქტობრივი საფუძვლების დადასტურება შეძლეს. ისინი ამტკიცებდნენ, რომ სადავო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საერთო საკუთრება წარმოეშვათ, როგორც კომლის წევრებს, თუმცა ზუგდიდის რაიონის სოფ. ანაკლიაში მათი კომლად რეგისტრაციის შესახებ მტკიცებულება ვერ

წარმოადგინეს. უფრო მეტიც, ისინი კომლად რეგისტრირებულები იყვნენ სხვა სოფელში – ზუგდიდის რაიონის სოფელ ოქტომბერში, რაც სასამართლოსთვის საინტერესო პერიოდში გამორიცხავდა მათი კომლის ან კომლის რომელიმე წევრის რეგისტრაციის შესაძლებლობას სოფელ ანაკლიაში, რადგან ერთი და იმავე პირის ერთდროულად რეგისტრაცია 2 სხვადასხვა სოფელში (კომლში) დაუშვებელი იყო.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოში 1993 წლამდე არსებობდა საკოლმეურნეო კომლი, რომლის ერთ-ერთი და ძირითადი დამახასიათებელი ნიშანი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საკოლმეურნეო კომლის წევრები დამხმარე მეურნეობას კომლისთვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საერთო ძალებით აწარმოებდნენ და ამ კომლის თანამესაკუთრებად გვევლინებოდნენ. თუ ოჯახში კოლმეურნეობის არცერთი წევრი არ რჩებოდა საკოლმეურნეო კომლი ისპობოდა და მუშა-მოსამსახურის ოჯახი იქმნებოდა, ხოლო დამხმარე მეურნეობის ადგილს მუშა-მოსამსახურის მეურნეობა იკავებდა.

საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964 წ) 122-ე მუხლის თანახმად საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა. აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლის თანახმად კი, კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც თანაბარი წილი ეკუთვნოდა.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ მთავრობის 22.09.92 წლის N949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.93 წ. N29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებით საკოლმეურნეო კომლის არსებობას სამართლებრივი საფუძველი გამოეცალა და მან არსებობა შეწყვიტა. შესაბამისად, ქონება რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენდა, აღარ წარმოადგენს კომლის ქონებას და არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

მოცემული შემთხვევისთვის მნიშვნელოვანია, რომ სადავო მიწა

მოსარჩელების მიერ მითითებულ კომლს 1993 წლის მდგომარეობით არ ჰქონდა და ვერც ექნებოდა, რადგან მიწაზე უფლებადამდგენი დოკუმენტი და სააღრიცხვო ბარათი არსებობს მხოლოდ 23.10.02 წლიდან.

მოსარჩელეთა თანასაკუთრების წარმოშობის სხვა ფაქტობრივ საფუძველზე მოსარჩელები ვერ მიუთითებენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 184-ე მუხლით უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისაღოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლებისმიტოვების შესახებ, და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაჰბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას.

მოცემულ შემთხვევაში ნუგზარ კილასონია მის მიერ წარდგენილი უფლებადამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე არ შეიძლება ჩაითვალოს დოკუმენტში მითითებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მიტოვებაზე უფლებამოსილ პირად, რადგან ამ დოკუმენტში არ არის მისი საიდენტიფიკაციო მონაცემები, ხოლო მიწის გამოყოფის დოკუმენტი ან/და საკომლო სია სადაც მითითებული იქნება ნუგზარ კილასონიას სამართლებრივი კავშირი სადავო მიწასთან საქმის მასალებში არ არის, შესაბამისად, მისი განცხადების საფუძველზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია (შესაბამისი გადაწყვეტილება) ეწინააღმდეგება კანონს.

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

ამდენად რაიონულმა სასამართლომ ბათილად ცნო ნუგზარ კილასონიას განცხადების საფუძველზე ემზარ კილასონიას მონაცემებით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია – გადაწყვეტილება 43/07/04760 03.09.2007 წ, ხოლო ნუგზარ, ანა, სალომე და მზია კილასონიების სარჩელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.04.2017წ. N1473000 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სადავო ქონებაზე მოსარჩელეთა

საკუთრების უფლების აღდგენის (რეგისტრაციის) შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო და კერძო საჩივრების საფუძვლები

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, როგორც ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების წარმომადგენელმა რაულ თოდუამ, ისე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა.

აპელანტების ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა და მზია კილასონიების წარმომადგენელ რაულ თოდუას განმარტებით სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და გადაწყვეტილება ეფუძნება აღნიშნული გარემოებების არასწორ შეფასებას.

აპელანტის განმარტებით სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული მონაცემებით დგინდება, რომ ემზარ კილასონიას საკუთრებაში რეგისტრირებული იყო ზუგდიდის რაიონი სოფ. ანაკლიაში მდებარე 0.21 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ. 43.30.01.517ა). მოქ. ნუგზარი კილასონიამ 2007 წლის 27 აგვისტოს საჯარო რეესტრში წარადგინა განცხადება, საკადასტრო კოდით 43.30.01.517ა რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სახელმწიფოს სასარგებლოდ მიტოვების მოთხოვნით. წარდგენილი განცხადებისა და ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 10 სექტემბრის N2-16/200 მომართვის საფუძველზე განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი 43.30.01.517ა. აღნიშნული რეგისტრაციის განხორციელების დროს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, იყო თუ არა უფლებამოსილი ნუგზარ კილასონია მოეთხოვა ემზარ კილასონიას საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სახელმწიფოს სასარგებლოდ მიტოვების რეგისტრაცია, რადგან დოკუმენტის ნუგზარ კილასონიასადმი კუთრვნილების დამადასტურებელი მტკიცებულება საჯარო რეესტრში წარდგენილი არ ყოფილა. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინების შემთხვევაში ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური ვერ განხორციელებდა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 43.30.01.517ა ემზარ კილასონიას საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, რომელიც სასამართლომ ბათილად ცნო.

აპელანტის განმარტებით სასამართლოს ასევე უნდა დაეკმაყოფილებინა სასარჩელო მოთხოვნა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო

სამმართველოს 2007 წლის 10 სექტემბრის N2-16/200 მომართვის და ამავე მიწის ნაკვეთზე 2007 წლის 12 სექტემბრის (განცხადების N43/07/05133) სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილობაზე, ვინაიდან, როგორც ზემოთაღნიშნული 2007 წლის 10 სექტემბრის N2-16/200 მომართვა, ასევე მის საფუძველზე განხორციელებული სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, წარმოადგენდა სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი რეგისტრაციის (განცხადების N43/07/04760; 03.09.2007 წ.) თანმდევ შედეგს. ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს ასევე უნდა დაეკმაყოფილებინა სასარჩელო მოთხოვნები, როგორც „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 აპრილის N147300 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, აგრეთვე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აღდგენის შესახებ. ამ შემთხვევაში მოსარჩელე ნუგზარ კილასონიას ექნებოდა შესაძლებლობა, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ან სასამართლოს მეშვეობით დაედგინა ემზარ კილასონიას სახელზე არსებული რეგისტრირებული მონაცემების მისდამი კუთვნილების ფაქტი.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება ფაქტიურად ვერ შეცვლის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს და უძრავი ნივთი ისევ რჩება სახელმწიფო საკუთრებაში. შესაბამისად, მოსარჩელეს არ ეძლევა არანაირი შესაძლებლობა, რათა განახორციელოს კანონით გათვალისწინებული ქმედებები უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად.

ამდენად აპელანტის განმარტებით არც ერთ მოპასუხე მხარეს ეჭვის ქვეშ არ დაუყენებია ის ფაქტი, რომ სასამართლოში წარდგენილი დოკუმენტი ემზარ კილასონიას სახელზე ნამდვილად მიეკუთვნებოდა ნუგზარ კილასონიას ოჯახს და ფაქტობრივად აღიარეს აღნიშნული ფაქტი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ გააუქმოთ რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და მიიღოთ ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შესახებ.

კერძო საჩივრის ავტორთა განმარტებით ზუგდიდის რაიონულმა სასამართლომ 2018 წლის 15 მარტს ამავე საქმეზე გამოიტანა განჩინება, რომლითაც მოსარჩელეთა სარჩელი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს №2-16/200, 10.09.2007 წ. მომართვის და სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და

პრივატიზების სამეგრელო - გურია - სვანეთის სამხარეო სამმართველოს განცხადების (სახელმწიფოს საკუთრების უფლების) რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №43/07/05133 12.09.2007 წ. გადაწყვეტილების (ს/კ. 43.30.01.517ა) ბათილობის შესახებ დაუშვებლად ცნო და აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებით საქმის წარმოება შეწყვიტა.

კერძო საჩივრის ავტორის განმარტებით რაიონულმა სასამართლომ ერთდროულად გამოიტანა ორი ურთიერთგამომრიცხავი გადაწყვეტილება, რომლითაც ერთის მხრივ, მათ მისცა შესაძლებლობა გამოეყენებინათ თავიანთი კანონისმიერი უფლება გაესაჩივრებინათ საქმეზე მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილება სადავო ნაწილში, ხოლო მეორე გადაწყვეტილებით (განჩინებით) საერთოდ დაუშვებლად ცნო და შეწყვიტა საქმის წარმოება სწორედ იმ ნაწილში, რომლის სააპელაციო წესით გასაჩივრების უფლება ჰქონდათ მოსარჩელებს.

აღნიშნული განჩინებით სასამართლომ მოსარჩელების მხრიდან სააპელაციო წესით საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გასაჩივრება უსაფუძვლო და აზრს მოკლებული გახადა, რითაც პრაქტიკულად მოსარჩელებს შეუზღუდა მათი კონსტიტუციური უფლება. კერძო საჩივრის ავტორის განმარტებით მოსარჩელებმა გამოიყენეს თავიანთი კონსტიტუციური უფლება და 2019 წლის 12 თებერვალს სააპელაციო წესით გასაჩივრეს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილით მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. სწორედ ამ უფლების განხორციელებას წარმოადგენდა მოსარჩელეთა სასამართლოსადმი მიმართვის მიზანი. განჩინებაში სასამართლო უთითებს, რომ „მოსარჩელები ცდილობდნენ დაემტკიცებინათ, რომ სადავო ქონება მოსარჩელეთა თანასაკუთრებას წარმოადგენდა, თუმცა მათ მტკიცების ტვირთს სათანადოდ ვერ გაართვეს თავი“. აღნიშნული მოსაზრება მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს, ვინაიდან, როგორც საქმის განხილვისას, ასევე, წინათ შესრულებული მოქმედებებით მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია უდავოდ ცნეს მოსარჩელეთა კუთვნილებად. არც ერთ მხარეს სადავოდ არ გაუხდია ის ფაქტი, რომ საქმეში წარდგენილი მიწაზე საკუთრების დამადასტურებელი საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა - განაცხადის რეგისტრაციის №1599/2002წ. თარიღი: 23.10.02, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო №43.30.01.517 (წინა ნომერი: 432.30.04.022), მისამართი: ზუგდიდი, სოფ. ანაკლია, ნამდვილად მიეკუთვნება

ნუგზარ კილასონიას და მისი ოჯახის წევრებს. უფრო მეტიც, აღნიშნულ ფაქტზე მოპასუხეთა მხრიდან აღიარებაც არ იყო საჭირო, ვინაიდან, ეს უდავოდ იყო მიჩნეული. სასამართლო განჩინებაში უთითებს, რომ „მოსარჩელებმა ვერ წარმოადგინეს გარიგება, რაც სადავო ქონებაზე მათ თანასაკუთრების უფლებას წარმოშობს, ამასთან, მათ ვერც კანონის საფუძველზე თანასაკუთრების წარმოშობის ფაქტობრივი საფუძველების დადასტურება შეძლეს“. აღნიშნული მოკლებულია ყოველგვარ საფუძველს, ვინაიდან, ზემოხსენებული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა გაცემული იყო კანონიერად და კანონიერ საფუძველზე. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელები, როგორც ოჯახი, რეგისტრირებულნი იყვნენ და არიან სოფელ ორსანტიაში, ხოლო მათთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მეზობელ სოფელში - ანაკლიაში, მათთვის მიწის გამოყოფის და სათანადო დოკუმენტაციის შედგენა/გაცემის წესი არ დარღვეულა, ვინაიდან, არ არსებობს არც ერთი ნორმატიული დოკუმენტი, რომლითაც იკრძალება ერთ სოფელში მცხოვრებ ოჯახზე მეორე სოფელში მიწის გამოყოფა. არც ერთ მხარეს აღნიშნული სადავოდ არ გაუხდია.

განჩინებაში სასამართლო უთითებს, რომ „სარჩელის აღსაძრავად აუცილებელია, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ან/და უარი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული იმპერატიული პირობა არ არსებობს, რადგან მოსარჩელეთა სამართლებრივი კავშირი სადავო მიწასთან საქმის მასალებით არ დადგინდა“. აღნიშნული მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს, ვინაიდან, როგორც ზემოთ არის აღნიშნული, საქმეში მონაწილე ყველა მხარე აღიარებდა და არ ხდიდა სადავოდ მოსარჩელეთა სამართლებრივ კავშირს სადავო მიწის ნაკვეთთან. შესაბამისად, იმის მტკიცება, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან მისი ნაწილის ან/და უარი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალოდ ზიანს არ აყენებდა მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ არ ზღუდავდა მათ უფლებას, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის, 22-ე-23-ე მუხლების, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის და საქართველოს კონსტიტუციის საფუძველზე, გთხოვთ, გამოიტანოთ გადაწყვეტილება და გააუქმოთ №020310417002079534 (3/194-17) ადმინისტრაციულ საქმეზე 2018 წლის 15 მარტს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მიერ გამოტანილი განჩინება.

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის განმარტებით ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი

გადაწყვეტილების (№43/07/04760; 03.09.2007 წ.) მიღების დროს მოქმედი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის 75-ე მუხლის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე შეცვალოს ან გააუქმოს საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის მცდარი მონაცემები, თუ აღნიშნულ მონაცემებთან დაკავშირებით სამართლებრივი დავა არ მიმდინარეობს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა ბათილად ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ნუგზარ კილასონიას განცხადების საფუძველზე ემზად კილასონიას მონაცემებით რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება №43/07/04760; (03.09.2007წ.). შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

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 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების სააპელაციო და კერძო საჩივრები არ 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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 419-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, კერძო საჩივრის თაობაზე განჩინება გამოაქვს ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოს კერძო საჩივრის მიღებიდან 02 (ორი) თვის ვადაში. განჩინება გამოიტანება საქმის ზეპირი განხილვის გარეშე. სასამართლოს შეუძლია დაადგინოს კერძო საჩივრის ზეპირი განხილვაც, თუ ეს საჭიროა და ხელს უწყობს საქმის გარემოებების გარკვევას. 420-ე მუხლის მიხედვით, კერძო საჩივრების განხილვა ზემდგომ სასამართლოებში წარმოებს შესაბამისად ამ სასამართლოებისათვის გათვალისწინებული წესების დაცვით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ.

ფაქტობრივ და სამართლებრივი დასაბუთება

საქმეში დაცული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განცხადების რეგისტრაციის N1599/2002, თარიღი - 23.10.2002წ.) ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30, კვარტალი N04 გადახაზულია და მიწერილია 01, ნაკვეთის N022 გადახაზულია და მიწერილია 517 **დაზუსტებული ფართობი - 0.210 ჰა. N1924 საკომლო სიის საფუძველზე რეგისტრირებულია კილასონის ემზარის ოჯახის სახელზე.**

უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია:

- **ნუგზარ (ემზარი) კილასონიას (ნუგზარი და ემზარი ერთი და იგივე პირია) 27.08.2007 წლის განცხადება საკუთრების უფლების მოტოვებაზე-მიწის ნაკვეთზე 0.210 ჰა. მოქალაქე ნუგზარ (ემზარი) კილასონიას მიერ საკუთრების უფლება მიტოვებულია სახელმწიფოს სასარგებლოდ.**
- **ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 10.09.2007 წლის N2-16/2000 მომართვით - მიწის ნაკვეთი 0.210 ჰა წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას (ს.ფ. 53-54, ტ.1).**

მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობით, გაცემის თარიღი 30.10.2002 წ. (განცხადების რეგისტრაციის N1599/2002, თარიღი - 23.10.2002წ.), ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა - ზუგდიდი, კოდი 43, სექტორი - სოფელი ანაკლია, კოდი 30, კვარტალი N04 გადახაზულია და მიწერილია 01, ნაკვეთის N022 გადახაზულია და მიწერილია 517

დაზუსტებული ფართობი - 0.210 ჰა. რეგისტრირებულია კილასონის ემზარის ოჯახის სახელზე (ს.ფ. 55-56).

2002 წლის 23 ოქტომბერს მომზადებული საკადასტრო რუკის მიხედვით სოფელ ანაკლიაში მდებარე მიწის ნაკვეთი ფართობით 0.210 ჰა. სარეგისტრაციო N1599/2002, ზონა-43, სექტორი -30, კვარტალი - 04 გადახაზულია და მიწერილია 01, ნაკვეთი - 022 გადახაზულია და მიწერილია 517, მოსარგებლედ მითითებულია იყო კილასონის ემზარის ოჯახი, რომელიც გადახაზულია და მიწერილია სახელმწიფო საკუთრება (ს.ფ. 57, ტ.1).

სამეგრელოს რეგიონული არქივის 2017 წლის 19 აპრილის NAA2017012516-04 საარქივო ცნობით დადგენილია, რომ ზუგდიდის რაიონის სოფელ ორსანტიის საკრებულოს 1986-1990 (ცვლილებები ნაწარმოებია 1995 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნაპო ნესტორის ძე კილასონია. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ნაპო ნესტორის ძე კილასონია- ოჯახის უფროსი.
2. გულიკო ტიხონის ასული კილასონია-დედა (ხაზგადასმულია, გარდაიცვალა).
3. ლუარა დავითის ასული კილასონია-მეუღლე.
4. ნუგზარი ნაპოს ძე კილასონია- შვილი.
5. მზია ნაპოს ასული კილასონია- შვილი (ხაზგადასმულია, გათოვდა).
6. ნესტანი პეტრეს ასული კილასონია-წითაშვილი- რძალი.
7. ანა ნუგზარის ასული კილასონია- შვილიშვილი.
8. სალომე ნუგზარის ასული კილასონია- შვილიშვილი.

ზუგდიდის რაიონის სოფელ ორსანტიის საკრებულოს 1986-1990 (ცვლილებები ნაწარმოებია 1995 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნში 1986-1990 წლებში კომლს ერიცხება მიწის ფართი 025 (დოკუმენტში ასეა) ჰა.

ზუგდიდის რაიონის სოფელ ორსანტიის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნაპო ნესტორის ძე კილასონია. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ნაპო ნესტორის ძე კილასონია- ოჯახის უფროსი.
2. ლუარა დავითის ასული კილასონია-მეუღლე.
3. ნუგზარი ნაპოს ძე კილასონია- შვილი.
4. ნესტანი პეტრეს ასული კილასონია-წითაშვილი- რძალი.
5. სალომე ნუგზარის ასული კილასონია- შვილიშვილი.
6. ლანა ნუგზარის ასული კილასონია- შვილიშვილი.

ზუგდიდის რაიონის სოფელ ორსანტიის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში 1997 წელს კომლს ერიცხება მიწის ფართი 1.0 ჰა. 1998-2000 წლებში კომლს ერიცხება მიწის ფართი 1 (დოკუმენტში ასეა) ჰა.

ზუგდიდის რაიონის სოფელ ორსანტიის საკრებულოს 2001-2005 (ცვლილებები ნაწარმოებია 2006 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნში კომლის

უფროსად ჩაწერილია ნაპო ნესტორის ძე კილასონია (ხაზგადასმულია, მიწერილია ნუგზარი ნაპოს ძე კილასონია). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან:

1. ნაპო ნასტორის ძე კილასონია- ოჯახის უფროსი (ხაზგადასმულია, გარდაიცვალა).
2. ლუარა დავითის ასული კილასონია-მეუღლე (ხაზგადასმულია, გარდაიცვალა).
3. ნუგზარი ნაპოს ძე კილასონია- შვილი (ხაზგადასმულია, მიწერილია ფანქრით ოჯახის უფროსი).
4. ნესტანი პეტრეს ასული კილასონია-წითაშვილი (ხაზგადასმულია) - რძალი. (ხაზგადასმულია, მიწერილია ფანქრით მეუღლე).
5. ანა (გადასწორებულია) ნუგზარის ასული კილასონია- შვილიშვილი (ხაზგადასმულია, მიწერილია შვილი).
6. სალომე ნუგზარის ასული კილასონია- შვილიშვილი (ხაზგადასმულია, მიწერილია შვილი).
7. ლანა ნუგზარის ასული კილასონია- შვილიშვილი (ხაზგადასმულია, მიწერილია შვილი).

ზუგდიდის რაიონის სოფელ ორსანტიის საკრებულოს 2001-2005 (ცვლილებები ნაწარმოებია 2006 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნში 2001-2003 წლებში კომლს ერიცხება მიწის ფართი 1 ჰა. (დოკუმენტში ასეა). 2004-2005 წლებში კომლს ქონებრივი მონაცემები არ უფიქსირდება (ს.ფ. 58-59, ტ.1).

დადგენილია, რომ ნუგზარ კილასონიამ 2007 წლის 03 სექტემბერს №43/07/04760 გაცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და აღნიშნა, რომ სახელმწიფოს სასარგებლოდ თმობდა ზუგდიდში, სოფელ ანაკლიაში მდებარე მისი ოჯახის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს ს/კ-ით 43.30.01.517 (ს.ფ. 51, ტ.1).

ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 10 სექტემბრის N2-16/200 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ეთხოვა 2007 წლის 03 სექტემბრის N22/46-254 მომართვის პასუხად დაერეგისტრირებინა სახელმწიფო საკუთრებად ზუგდიდის რაიონის სოფელ ორსანტიაში მცხოვრები ნუგზარ კილასონიას მიერ სოფელ ანაკლიაში სახელმწიფოს სასარგებლოდ დათმობილი 0.210 ჰა. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრაციის N43/30/01/517... (ს.ფ. 50, ტ.1).

2017 წლის 06 აპრილის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ანაკლიაში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 43.30.01.517ა, დაზუსტებული ფართით - 2102.36 კვ.მ., ნაკვეთის წინა N43.30.04.022, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და

პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 10 სექტემბრის N2-16/200 მომართვის საფუძველზე მესაკუთრედ რეგისტრირებულია სახელმწიფო (ს.ფ. 45-46, ტ.1).

2017 წლის 25 აპრილს ნუგზარ და ანა კილასონიების წარმომადგენელმა რაულ თოდუამ N18835/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 43.30.01.517ა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის და საკუთრების უფლების დათმობის შესახებ ნუგზარ კილასონიას №43/07/04760 (03.09.2007) განცხადების ბათილად ცნობა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 28 აპრილის N147300 გადაწყვეტილებით ნუგზარ კილასონიას წარმომადგენელს რაულ თოდუას უარი ეთქვა 2017 წლის 25 აპრილის №181835/17 ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება

აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა უნდა შეამოწმოს სასამართლომ მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის მართებულად გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია შეფასებული იქნას საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების საფუძველზე 2002 წლის 30 ოქტომბერს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების მოწმობის საფუძველზე

საჯარო რეესტრში ზუგდიდის რაიონის სოფელ ანაკლიაში მდებარე მიწის ნაკვეთის ემზარი კილასონიას ოჯახის სახელზე რეგისტრაციის კანონიერება, რა მიმართებით პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე (1997 წლის 25 ნოემბერი) მოქმედი საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის დამტკიცების შესახებ საქართველოს სსრ 1964 წლის 26 დეკემბრის კანონის 93-ე მუხლის თანახმად, მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და იგი გაიცემოდა მხოლოდ სარგებლობისათვის.

ასეთივე ჩანაწერი იყო მითითებული 1971 წლის 01 ნოემბრიდან ამოქმედებულ მიწის კოდექსში, რომლის მე-4 მუხლის მიხედვით, მიწა წარმოადგენდა განსაკუთრებულ სახელმწიფო საკუთრებას და იგი გაიცემოდა მხოლოდ სარგებლობისათვის. ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის შესაბამისად, მიწა სარგებლობისათვის მიეცემოდათ სსსრ-ის კავშირის მოქალაქეებს, ხოლო მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, სარგებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გაცემის უფლება ჰქონდათ მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო, სადაბო საბჭოს აღმასრულებელ კომიტეტებს საწარმოების, ორგანიზაციების, დაწესებულებებისა და მოქალაქეების მუდმივ ან დროებით სარგებლობაში –

ქალაქის, დაბების მიწებიდან.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების საფუძველზე დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმა. აღნიშნული დადგენილების მე-10 და მე-11 პუნქტების თანახმად, მიწის რესურსების სრულყოფილად გამოყენებისა და მიწის რეფორმის განხორციელებისათვის შეიქმნა საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტი, ხოლო მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის N290 დადგენილებით „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 48 დადგენილებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შემდეგ, ამ დადგენილების მე-4 პუნქტით დადგინდა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით, იყოფოდა საკუთრივ სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად, რომელიც იქმნებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე.

მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა და მისი გაცემის წესი განისაზღვრა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“, რომლის მე-2 მუხლის და ამ დადგენილებით დამტკიცებული მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი სხვა საბუთებთან ერთად წარმოადგენს ძირითად დოკუმენტს მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის მოქალაქეზე გადასაცემად. ანუ ცალსახაა, რომ მითითებული დოკუმენტი წარმოადგენდა ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებულ უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

პალატა აღნიშნავს, რომ 1992 წლის 06 თებერვალს, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის მიერ მიღებული იქნა №128 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე, რომლის

მე-2 მუხლის მიხედვით, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა ხორციელდებოდა 1992 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ აპელანტები ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა და მზია კილასონიები, როგორც ნაპო ნესტორის ძე კილასონიას ოჯახის წევრები, ირიცხებოდნენ არა სოფელ ანაკლიაში, არამედ სოფელ ორსანტიაში კომლად და კომლის ერიცხებოდა მიწის ნაკვეთი 1 ჰა-ს ოდენობით. შესაბამისად ცალსახაა, რომ ნუგზარ კილასონიას ოჯახზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი ვერ განიხილება კომლის წევრებზე გადაცემულ მიწის ნაკვეთად.

პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია N1599/2002 მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მესაკუთრედ ემზარ კილასონიას ოჯახია მოხსენიებული, თუმცა პალატის მოსაზრებით აღნიშნული ვერ გახდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგანაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის საფუძველს სწორედ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა. ამდენად ცალსახაა, რომ სარეგისტრაციო მოწმობებში მითითებული ინფორმაცია თანხვედრაში უნდა ყოფილიყო მის საფუძველთან. სწორედ ამგვარი ხარვეზების არსებობის გამო „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების 31.1 მუხლის (გარდამავალი დებულებები) საფუძველზე მარეგისტრირებელ ორგანოს მიეცა უფლება წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე შეეცვალა ან გაეუქმებინა საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის მცდარი მონაცემები.

ამდენად საქმეში დაცული მასალით არ დგინდება მოსარჩელების სამართლებრივი კავშირი სადაო ნაკვეთთან (სოფელ ანაკლიაში), ანუ ისინი - ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიები არ იყვნენ თანამესაკუთრებად რეგისტრირებულნი, გარდა ნუგზარ (ემზარ) კილასონიასი, რადგან სხვა სოფელში ოჯახს ვერ გამოეყოფოდა მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთი შეიძლება გამოეყოს ერთ რომელიმე ფიზიკურ პირს. ამასთან სადაო მიწა არ შედის იმ 1 ჰა. მიწის ნაკვეთში (ზუგდიდი, სოფელი ორსანტია), რაც 2017 წლის 19 აპრილის NAA2017012516-04 საარქივო ცნობაშია მითითებული.

რაც შეეხება ნუგზარ (ემზარ) კილასონიას მიერ (ემზარ კილასონიას მონაცემებით არის ერთი და იგივე პიროვნება) საკუთრების მიტოვების რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 03 სექტემბრის N43/07/04760 გადაწყვეტილებას, პალატა თვლის, რომ ამ ნაწილში არ არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს (საჯარო რეესტრის) სადაო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, რამდენადაც უძრავი ქონების მიტოვების შესახებ განცხადება წარდგენილი იყო უფლებამოსილი პირის მიერ, რომლის მიერ გამოცხადებულია ნება უძრავი ქონების მიტოვების თაობაზე და შესაბამისად ადმინისტრაციულმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის თანახმად უძრავი ნივთი ს/კ-ით 43./30.01.517 კანონიერად აღრიცხა სახელმწიფოს სახელზე, რის შემდეგაც მიტოვებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება გადავიდა სახელმწიფოზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სახელმწიფოს სასარგებლოდ სოფელ ანაკლიაში მდებარე უძრავ ნივთის დათმობას არ სჭირდებოდა ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების თანხმობა.

პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ - სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს მოსარჩელების მიერ ვერ იქნა უზრუნველყოფილი მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რაც შეიძლება გახდეს სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

პალატა განმარტავს, რომ ფაქტის დადგენა უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი წესით, სათანადო მტკიცებულებების საფუძველზე. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება - მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად.

პალატა მიუთითებს შემდეგს: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი. კერძოდ, სამართალწარმოება

მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.** მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამრიგად, **ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას. შესაბამისად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.** მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა - განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, **ფაქტების კონსტატაციის მასალები**, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების კერძო საჩივართან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან

ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ან ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან 01 (ერთი) თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში – უშუალო ზიანის მიყენებიდან 03 (სამი) თვის ვადაში.

ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი მე-4 ნაწილის თანახმად კი სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. თუ კანონით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის მიღებიდან 01 (ერთი) თვის ვადაში. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში არ დაიშვება შეგებებული სარჩელის წარდგენა.

ორივე შემთხვევისთვის სარჩელის აღსაძრავად აუცილებელია, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ან/და უარი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული იმპერატიული პირობა არ არსებობს, რადგან მოსარჩელეთა სამართლებრივი კავშირი სადავო მიწასთან საქმის მასალებით არ დადგინდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა შეძლო წარმოედგინა დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების სარჩელის უარყოფის შესახებ.

რაც შეეხება ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების კერძო საჩივარს ის არ შეიცავს გასაჩივრებული, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის განჩინების, გაუქმებისათვის საფუძვლიან და არგუმენტირებულ პრეტენზიას, რის გამოც კერძო საჩივრის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტების და კერძო საჩივრის ავტორთა მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 419-420-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების სააპელაციო და კერძო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. ნუგზარ, ანა, სალომე, ნესტან, ლანა, მზია კილასონიების სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
5. უცვლელი დარჩეს ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 მარტის განჩინება საქმის წარმოების შეწყვეტის ნაწილში;
6. მხარეების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
7. გადაწყვეტილება კერძო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის ნაწილში საბოლოოა და არ საჩივრდება, სხვა ნაწილში გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

მეშველიანი

მურთაზ

