



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

31 მაისი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე – მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ი----ა გ---- კ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონალური ოფისი

მესამე პირი - ი----ა მ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო
სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17
მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის
დაკმაყოფილება

**1. სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე
მიითითება:**

1.1. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის
გადაწყვეტილებით ი----ა გ---- კ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2004 წლის 22 დეკემბრის პ-----ისი მ-----
ის სახელზე უძრავი ნივთის ს----- რეგისტრაციის შესახებ
გადაწყვეტილების, 2----- ი----ა მ-----ის სახელზე
უძრავი ნივთის ს----- რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს გ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----
----- ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად
ცნობის მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდა.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. „ს-----ის მიერ გაცემული 1----- №---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, თ-----ის ძ-----ეს გადაეცა 1 200 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №-----, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ და დამატებით გამოყოფილი 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმის მიხედვით, ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №--- ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №--, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი (ტომი I. ს. ფ. 14).

2.2. „ს-----ის მიერ გაცემული 1----- დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, პ-----ო-----ე მ-----ს გადაეცა 600 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №70, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი (ტომი I. ს. ფ. 169-170).

2.3. გ-----ი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს. კ. 8----- ფართობი დაზუსტებული 0,12 კვ.მ. 2005 წლის 05 სექტემბრის ნ-----ს საკრებულოს მიერ გაცემული №---- ცნობის საფუძველზე, 2005 წლის 08 სექტემბერს, საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ი თ-----ის სახელზე (ტომი I. ს. ფ. 15).

2.4. თ-----ესა და ი----ა კ-----ს შორის არსებული 2005 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი ფართობით 0,12 ჰა და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი მდებარე გ-----ს რაიონი, სოფელი ნ-----. ს.კ. 8----- (ტომი I. ს. ფ. 16-20).

2.5. გ-----ი, სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, ს. კ. 8----- დაზუსტებული ფართობით 0,06 ჰა, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია აწ გარდაცვლილი პ-----ოსი მ-----ის სახელზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია „ს-----ის" მიერ გაცემული 1----- დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი (ტომი I. ს. ფ. 165-166).

2.6. 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობით, პ-----ოს მ-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო, ამ უკანასკნელის პირველი რიგის

მემკვიდრეს წარმოადგენს ი----ა მ-----ი, ხოლო სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი მდებარე: გ-----ს რაიონი, სოფელი ნ----- ს. კ. 8----- (ტომი I. ს. ფ. 160-162).

2.7. გ-----ი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს----- ფართობი დაზუსტებული 0,06 კვ.მ. 2004 წლის 27 დეკემბერს, 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი----ა მ-----ის სახელზე (ტომი I. ს. ფ. 149-150).

2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 15 აპრილს, მიმართა ი----ა მ-----მა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე: გ-----ს რაიონი, ნ-----ს საკრებულო, სოფელი ნ----- 604 კვ.მ ფართობი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (ტომი I. ს. ფ. 145, 153-155).

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, 22-ე მუხლებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, 32-ე, 34-ე, მე-60¹ მუხლებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2-3, 26-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 260-ე, 311-312-ე მუხლებით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტით, საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-4, მე-11 პუნქტებით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების პირველი-მე-2 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციით.

3.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ დაინტერესებულ პირზე, გარდაცვლილ პ-----ოსი მ-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე ხორციელდებოდა დაუზუსტებელი

რეგისტრაცია. რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც აწ გარდაცვლილ პ-----ოს მ-----ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის უკანონობაზე მიუთითებდა სასამართლოში არ წარმოდგენილა.

3.2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლოს განმარტების თანახმად, უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. იმავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

3.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, 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. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისია მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, ხოლო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს - სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

3.4. სასამართლომ მიიჩნია, რომ თუ უძრავი ნივთის საკუთრების შესახებ საჯარო რეესტრში არსებული რეგისტრაცია ძალადაკარგულია ახალი რეგისტრაციით, მაშინ ამ უკანასკნელი რეგისტრაციის გაუქმება (ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად გამოცხადება) და რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ წამოყენებულია მოთხოვნა რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სარეგისტრაციო (უფლების დამადასტურებელი) დოკუმენტის (სასამართლო გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგების და სხვა) გაუქმების თაობაზე. ეს დასკვნა გამომდინარეობს, როგორც სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის შინაარსიდან.

3.5. სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს არათუ არა აქვს წამოყენებული მოთხოვნა პ-----ოს მ-----ის საკუთრებაში სადავო ქონების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული სარეგისტრაციო

დოკუმენტის - მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის გაუქმების თაობაზე, არამედ არც კი უთითებს ამ აქტის უკანონოებაზე.

3.6. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ჩათვალა, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა აწ გარდაცვლილ პ-----ოსი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 1----- დეკემბრის №2---- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომლის კანონიერებაც მხარეთა მიერ სადავო არ გამხდარა. მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა ასევე ი----ა მ-----ის მიერ უძრავი ნივთის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვაც.

3.7. სასამართლოს განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ პ-----ოსი მ-----ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ხოლო მიღება- ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც პ-----ოსი მ-----ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის უკანონოებაზე მიუთითებდა სასამართლოში არ წარმოდგენილა. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის, ე.ი. თ----- თ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის მიღება- ჩაბარების აქტი უფრო ადრეა გაცემული ვიდრე პ-----ოს მ-----ის, პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამარტა, რომ აღნიშნული არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი გახდეს, ვინაიდან სასამართლოს დასახელებული პრაქტიკა უპირატესობას ანიჭებს იმ უფლებას, რომელიც უფრო ადრე არის რეგისტრირებული. ასეთი კი პ-----ოს მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაა და არა თ-----ის.

3.8. სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი რეგისტრაცია განხორციელებულია გ-----ს რაიონი, სოფელ ნ-----ს საკრებულოს 2005 წლის 05 სექტემბრის №---- ცნობის საფუძველზე და „ს-----ის" მიერ გაცემული 1997 წლის 24 იანვრის №----- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არქივში დაცული არ არის. ყურადსაღებია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული მასალები, რომლითაც დგინდება, რომ თ----- თუთებერიძის მიწის ნაკვეთის ფართობი 660 კვ.მეტრია და არა 1200. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია მხარეთა მიერ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთების სისტემური ინვენტარიზაცია, ე. წ. ყვითელი ფენა, რომლითაც დგინდება თ----- თ-----ის და აწ გარდაცვლილი პ-----ოს მ-----ის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და ფართობის იდენტიფიკაცია.

3.9. პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, იმ გარემოების

გათვალისწინებით, რომ აწ გარდაცვლილი პ-----ოს მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სასამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული არ არსებობს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძვლები. ამასთან მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა იმ გარიგებების ნამდვილობა, რომლებიც საფუძვლად დაედო გასაჩივრებულ რეგისტრაციებს.

4. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე ი----ა გ----კ-----ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება; წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

4.1. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1997 წლის 24 იანვარს. გ-----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში დ-----თ-----ის ძ-----ეზე გაიცა N---- მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც საკუთრების უფლებით გამოეყო 1200 კვ.მ. ერთ ნაკვეთად (ნაკვეთი N70 და ნაკვეთი N69), რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ., რეფორმის შემდგომ 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A -დან B -მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთის N68, ხოლო B- დან C- მდე გზა, C-დან D მდე ნაკვეთი N--, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი.

4.2. გ-----ს სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს.კ. 8----- ფართობი 0.12 კვ.მ. 2005 წლის 05 სექტემბრის ნ-----ს საკრებულოს მიერ გაცემული N---- ცნობის საფუძველზე 2005 წლის 08 სექტემბერს, საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----თ-----ის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ნივთი 2005 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა ი----ა კ-----ს. აღნიშნულ მიღება – ჩაბარების აქტის ბოლო გვერდზე მითითებულია მიწის ნაკვეთის სქემატური რუკა და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის საზღვრები. დგინდება, რომ C - დან დან D - მდე ესაზღვრება ნაკვეთი N--, რომლის მესაკუთრეა ნ-----ა (ს.კ. 8-----), რომლის მიღება - ჩაბარების აქტში მითითებულია, რომ B -დან C- მდე ესაზღვრება ნაკვეთი N70, რომლის მესაკუთრეც გახლდათ დ-----თ-----ის ძ-----ე.

4.3. დ-----თ-----ის ძ-----ეზე გაცემული N---- ცნობის საფუძველზე განხორციელდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია 1200 კვ.მ.-ზე და საჯარო რეესტრის მიერ გაიცა ამონაწერი და საჯარო რეესტრის სისტემურ ბაზაში რატომღაც მითითებულია 600 კვ.მ., როდესაც ამონაწერით ფიქსირდება 1200 კვ.მ. ერთ ნაკვეთად. ასევე საგულისხმოა ის გარემოება, რომ აღნიშნულ ცნობაში მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის ნომერი ემთხვევა დ-----თ-----ეზე გაცემული მიღება - ჩაბარების აქტის ნომერს და აღნიშნულის შესახებ სასამართლოს ყურადღება არ გაუმახვილებია.

4.4. აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია და შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ დ---- თ-----ზე გაცემული ცნობა N---- და მიღება - ჩაბარების აქტი გაცემულია უფრო ადრე, ვიდრე პ----ოსი მ-----ზე გაცემული მიღება – ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო არ განეხორციელებინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რადგან მასთან დაცული იყო დ---- თ-----ზე გაცემული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ამასთან ცალსახად დგინდებოდა, თ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. ყოველივე ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები სასამართლომ არ გაითვალისწინა თავის გადაწყვეტილებაში და აღნიშნა, რომ დაუდგენელია თუ სად მდებარეობს დ---- თ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, იმ პირობებში როდესაც აღნიშნულის შესახებ ინფორმაცია დაცულია მარეგისტრირებელ ორგანოში. რაც შეეხება პ----ოსი მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, აღნიშნულის შესახებ გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრს არ უნდა მიეღო მარტივი გარემოების გამო, რადგან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უკვე გაცემული იყო საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და აღნიშნულის შესახებ ინფორმაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული იყო როგორც დოკუმენტალურად, ისე სისტემური რეგისტრაციას.

5. სააპელაციო პალატის მიერ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრის მოტივები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეაფასა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ ი----ა გ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

5.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

5.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

6. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების მიზნით ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ:

6.1. „ს-----ის მიერ გაცემული 1----- №---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, თ-----ის ძ-----ეს გადაეცა 1 200 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №-----, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ და დამატებით გამოყოფილი 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმის მიხედვით, ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი №--- ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №--, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი (ტომი I. ს. ფ. 14).

6.2. „ს-----ის მიერ გაცემული 1----- დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტით, პ-----ო-----ე მ-----ს გადაეცა 600 კვ.მ ფართობით მიწის ნაკვეთი, ერთ ნაკვეთად №69, ნ-----ს ტერიტორიაზე, რეფორმამდე არსებული 600 კვ.მ. აღნიშნულ ნაკვეთს A-დან B-მდე ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი N68, ხოლო B-დან C-მდე გზა, C-დან D-მდე ნაკვეთი №70, D-დან A-მდე გამიჯვნის საზღვარი (ტომი I. ს. ფ. 169-170).

6.3. გ-----ი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს. კ. 8----- ფართობი დაზუსტებული 0,12 კვ.მ. 2005 წლის 05 სექტემბრის ნ-----ს საკრებულოს მიერ გაცემული №---- ცნობის საფუძველზე, 2005 წლის 08 სექტემბერს, საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ-----ი თ-----ის სახელზე (ტომი I. ს. ფ. 15).

6.4. თ-----ესა და ი----ა კ-----ს შორის არსებული 2005 წლის 14 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი ფართობით 0,12 ჰა და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი მდებარე გ-----ს რაიონი, სოფელი ნ-----. ს.კ. 8----- (ტომი I. ს. ფ. 16-20).

6.5. გ-----ი, სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, ს. კ. 8----- დაზუსტებული ფართობით 0,06 ჰა, 2004 წლის 22 დეკემბერს საკუთრების უფლებით აღრიცხულია აწ გარდაცვლილი პ-----ოსი მ-----ის სახელზე,

უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია „ს-----ის“ მიერ გაცემული 1----- დეკემბრის №2---- მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტი (ტომი I. ს. ფ. 165-166).

6.6. 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობით, პ-----ოს მ-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა სამკვიდრო, ამ უკანასკნელის პირველი რიგის მემკვიდრეს წარმოადგენს ი----ა მ-----ი, ხოლო სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი მდებარე: გ-----ს რაიონი, სოფელი ნ----- ს. კ. 8----- (ტომი I. ს. ფ. 160-162).

6.7. გ-----ი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონება ს----- ფართობი დაზუსტებული 0,06 კვ.მ. 2004 წლის 27 დეკემბერს, 2004 წლის 24 დეკემბრის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი----ა მ-----ის სახელზე (ტომი I. ს. ფ. 149-150).

6.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 15 აპრილს, მიმართა ი----ა მ-----მა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია, მდებარე: გ-----ს რაიონი, ნ-----ს საკრებულო, სოფელი ნ----- 604 კვ.მ ფართობი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (ტომი I. ს. ფ. 145, 153-155).

7.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად.

7.2. სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით

დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

7.3. სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას და აღნიშნავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითად საფუძველს. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისია მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, ხოლო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონისა და იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს - სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

7.4. სააპელაციო პალატა ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების შინაარსის და მოცემულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობაში და ყოველმხრივ შემოწმება- შეფასების შედეგად აღნიშნავს, ვინაიდან საჯარო რეესტრის სამსახურს მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის წარედგინა პ-----ოსი მ-----ის სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც შეიცავდა უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, დატანილი იყო უფლებამოსილ პირთა ხელმოწერები, დამოწმებული იყო შესაბამისი ბეჭდით და გატარებული რეგისტრაციაში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მართებულად მოახდინა პ-----ოსი მ-----ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

7.5. სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის კანონიერება და არც რაიმე სახის მტკიცებულება წარმოუდგენია აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის კანონშესაბამობის დასადასტურებლად.

7.6. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ თ----- თ-----ის სახელზე გ-----ი სოფელ ნ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. 8----- ფართობი 0,12 კვ.მ.) რეგისტრაცია განხორციელდა 2005 წლის 08 სექტემბერს, 2005 წლის 05

სექტემბრის ნ-----ს საკრებულოს მიერ გაცემული №---- ცნობის საფუძველზე (ტ.1. ს.ფ. 15). ამასთან, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს არქივში დაცული არ ყოფილა. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში დაცული მასალების შესაბამისად, თ----- თუთებერიძის მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს არა 1200, არამედ 660 კვ.მეტრს. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მხარეთა მიერ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთების სისტემური ინვენტარიზაციის, ე.წ. ყვითელი ფენით დადგენილია თ----- თ-----ის და აწ გარდაცვლილი პ-----ოს მ-----ის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია და ფართობის იდენტიფიკაცია.

7.7. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

7.8. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას.“

7.9. სააპელაციო პალატა თვლის, ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდება ი-- --ა მ-----ისა და ი----ა გ---- კ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, ხოლო დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია პ-----ოსი მ-----ის და შემდეგ ი----ა მ-----ის სახელზე უფრო ადრე განხორციელდა, ვიდრე თ----- თ-----ის სახელზე, უპირატესობა სწორედ უფრო ადრე რეგისტრირებულს უნდა მიენიჭოს (ტ.1. ს.ფ. 298-300).

7.10. სააპელაციო პალატა აქვე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოების შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2----- აპრილის №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ დაზუსტდა ი----ა მ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ

მითითებული დროისათვის რეგისტრირებული უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი მონაცემები (უძრავი ნივთის სიგრძე, სიგანე, კონფიგურაცია) დღეისათვის რეგისტრირებულ დაზუსტებულ მონაცემებთან შესაბამისობაში იყო.

11. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემულ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები გამოიკვლია ყოველმხრივ და ერთობლიობაში; შესაბამისად მათ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება, რის გამოც არ არსებობს ი----ა გ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

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, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ი----ა გ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივარი.
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება.
4. სააპელაციო პალატის განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ.#32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.#7ა).

მოსამართლე:

მარიამ ცისკაძე