

საქმე №090310118002560568
საქმე №3/ბ-37-19წ.



ქ-----ის სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

26 ივნისი, 2019 წელი

ქალაქი ქ---

----ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი – გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ლ-----ე

წარმომადგენელი – ს-----ე

მესამე პირი – ი-----ი

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა: ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ლ-----ის სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2--- წლის 19 ივლისს ლ-----ემ სარჩელით მიმარა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის

- დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილება;
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილება;
 - ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის №2---- გადაწყვეტილება;

მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა ადმინისტრაციულ ორგანოს დავალდებულება, ლ-----ის 2--- წლის 0-----ის N8----- განცხადების შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, №8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 ივლისის განჩინებით ლ-----ის სარჩელი, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ა-----ის რაიონულ სასამართლოს.

ლ-----ის სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2017 წლის 09 ოქტომბერს ლ-----ის წარმომადგენელმა დ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს (განცხადების რეგ. N8-----), №8-12.01.3-- სისტემური საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე ა-----ის რაიონი, სოფელი ა-----) მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციის მიზნით. ზემოაღნიშნული განცხადების პასუხად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 დეკემბრის N8----- – გადაწყვეტილებით შეჩერებულ იქნა საქმის წარმოება, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ საკადასტრო კოდზე 8-12.01.3-- დაინტერესებული პირის განცხადებაში (განცხ. რეგ. N8-----) მითითებული სისტემური კოდის უარყოფის საფუძველით და დადგენილ ვადაში, საჯარო რეესტრის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაციის დროულად წარუდგენლობის გამო, შეწყდა ადმინისტრაციული წარმოება.

ლ-----ის წარმომადგენელმა დ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 დეკემბრის N8-----12 გადაწყვეტილებაში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველის (სისტემურ საკადასტრო კოდზე უარის თქმა) საპასუხოდ, 2018 წლის 0-----ის განცხადებით განმარტა, რომ მის მიერ უარყოფილი კოდების ჩამონათვალში არ ჰქონდა

დაფიქსირებული 8-12.01.3-- სისტემური საკადასტრო კოდი. შესაბამისად, მოითხოვა საქმის წარმოების განახლება და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. აღნიშნულზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა, რომ უფლებისდამდგენი დოკუმენტით (მიღება – ჩაბარების აქტი N2---, ფართი 8458) გათვალისწინებული ფართი ამოწურული იყო (გადაწყვეტილება N8-----04 (11.05.2---)). დ-----ემ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2--- წლის 23 მაისს წარადგინა განცხადება, სადაც მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისდამდგენ დოკუმენტს არ წარმოადგენდა მიღება – ჩაბარების აქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N8-----06 (29.05.2---) გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ უფლებისდამდგენი დოკუმენტით (მიღება – ჩაბარების აქტი N2---) გათვალისწინებული ფართი ამოწურულია.

2--- წლის 31 მაისს, მოსარჩელის წარმომადგენელმა დ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადება – საჩივრით, სადაც აღწერდა, რომ ეკსეკი ა-----ის (ლ-----ის მეუღლე) სახელზე შედგენილი მიღება – ჩაბარების აქტი N2---, გაცემულია 1--- წლის 07 სექტემბერს, საერთო ფართობით 0.85 ჰა, ასევე, 2001 წელს მათ კომლზე გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობები, (რომლის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათები ინახება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) საერთო ფართობით 1.25 ჰა, სადაც მიწის ნაკვეთის უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო – სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (რიგით N257), რომელიც მოიცავს, როგორც მიღება – ჩაბარების აქტში ასახულ 0.85 ჰა–ს, აგრეთვე, იმ 0.4 ჰა–ს, რომელიც არ არის ასახული მიღება – ჩაბარების აქტში, თუმცა 1992 წელს დაწყებული, საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში იყო გაცემული მის კომლზე და ასახული იყო სასოფლო – სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში (სულ 1.25 ჰა, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით განსაზღვრული ზღვრული ნორმა). მიუხედავად განცხადება – საჩივარში მითითებული ახსნა – განმარტებისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის N2----- გადაწყვეტილებით, ლ-----ეს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე ვერ იქნა წარდგენილი საკუთრების, ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და აღნიშნული ვერც სააგენტოს მიერ იქნა მოძიებული. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი განაცხადა უძრავი ნივთის მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციაზე და მიუთითა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში (N2--- მიღება – ჩაბარების აქტში) მითითებული ფართი ამოწურული იყო და საჭირო იყო სხვა უფლებისდამდგენი დოკუმენტის, ან განცხადების წარდგენა.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ ლ-----ე ითხოვდა N8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში, მხოლოდ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციას, რაც წარმოადგენს უდავო ფაქტობრივ გარემოებას და მითითებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის N2----- გადაწყვეტილებაშიც. შესაბამისად, ლ-----ე განცხადებით ითხოვდა არა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას, არამედ მიწის ნაკვეთზე 2001 წლის 2----- --ერს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას. კერძოდ, ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტებას, რაც არ ნიშნავს საკუთრების უფლების ხელმოწერედ მოპოვებას და თავის მხრივ, გამორიცხავს დამატებითი უფლებადამდგენი დოკუმენტის წარდგენის ვალდებულებას. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც ლ-----ემ ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, უფლებადამდგენ დოკუმენტად წარადგინა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ, 2001 წლის 2-----ერს გაცემული (განცხ. რეგ. N1-----, თარიღი: 24.08.01) მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა (საკ. კოდი 8-12.01.3--), რომლის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც საკუთრების უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია (რიგითი N257). მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-11 მუხლის მე-7 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად ითვლება, თუ სააღრიცხვო ბარათზე ან/და საკადასტრო რუკაზე დატანილია ბეჭედი, ან/და რეგისტრატორის ხელმოწერაა აღნიშნული. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N8-12.01.3-- საკადასტრო კოდზე დაცულ სააღრიცხვო ბარათსა და საკადასტრო რუკაზე (განცხ. რეგ. N1-----, თარიღი: 24.08.01) კი დატანილია როგორც ბეჭედი, ასევე, რეგისტრატორის ხელმოწერა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლება დაურეგისტრირა მოქალაქე ი-----ს (პ/ნ 0-----) იმ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 8-12.25.3--), რომელიც ზედდება იყო ლ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან (მდებარე ა-----ის რაიონი, სოფელი ა--- --, საკ. კოდი 8-12.01.3--) და რომელზეც უძრავი ნივთის მონაცემებში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციის პროცესი მიმდინარეობდა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრისათვის ცნობილი იყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთების ზედდების თაობაზე.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით N8-12.25.3-- საკადასტრო კოდზე ი-----ის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება – ჩაბარების აქტის N2--- (დამოწმების თარიღი: 12.09.1--- წ.), ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-- -----ის N5--- წერილის და ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმის საფუძველზე. მითითებული უძრავი ქონების ამონაწერში აღნიშნული უფლებადამდგენი ძირითადი დოკუმენტი, კერძოდ, 1-- -- წლის 1-----ის მიღება – ჩაბარების აქტი ცალსახად ცხადყოფს, რომ ი----- -----ის სახელზე 2017 წლის 20 ნოემბერს რეგისტრირებული 3492 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და ადგილმდებარეობა სრულიად შეუსაბამოა მიღება – ჩაბარების აქტში (როგორც უფლებადამდგენ დოკუმენტში) მითითებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობისა. კერძოდ, 1--- წლის 1-----ს გაცემულ მიღება – ჩაბარების აქტში 3492 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ნივთის დასახელების გრაფაში მითითებულია „სახნავი კარზე“, რაც ცალსახად ცხადყოფს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს, არა დამატებით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებში (შაორის ტბის პირას), არამედ, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ან სიახლოვეს. ამასთან, მიღება – ჩაბარების აქტსა და სარეგისტრაციო წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები მიწის ნაკვეთების ფორმები (კონფიგურაცია) სრულიად განსხვავებულია. ამასთან, ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 11 ნოემბრის N5--- წერილი და მათ მიერ 2017 წლის 30 ოქტომბერს, პროექტის ფარგლებში შედგენილი, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების N0---- ოქმი ადასტურებს, რომ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები მიწის ნაკვეთი იდენტურია 1--- წლის 1-----ს გაცემულ N2--- მიღება – ჩაბარების აქტში ნაჩვენები მიწის ნაკვეთისა, რაც არ შეესაბამება რეალობას და მიუთითებს მუნიციპალიტეტის მხრიდან – კანონდარღვევაზე. ამასთან, მოსარჩელის აღნიშვნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-12.25.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის უფლებადამდგენ დოკუმენტად მითითებული აქვს 1--- წლის 1-----ს გაცემული N2--- მიღება – ჩაბარების აქტი მაშინ, როდესაც ი-----ს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, უფლებადამდგენ დოკუმენტად, წარდგენილი აქვს 1--- წლის 1-----ის N2--- და არა N2--- მიღება – ჩაბარების აქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნული, მოსარჩელის განმარტებით, მეტყველებს იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა არ განახორციელა არც სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და არც მასთან დაცული დოკუმენტაციის შესწავლა, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს და მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც, სასამართლოს მიერ, ბათილად უნდა

ყოფილიყო ცნობილი.

მოსარჩელემ, წარდგენილი სარჩელით, საქმეში მესამე პირად ი-----ის (პ/ნ 0-----) ჩაბმა და ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით, სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ა-----ი, სოფ. ა-----, საკადასტრო კოდი: 8-12.25.3--, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ქმედების/ტრანზაქციის განხორციელების აკრძალვა მოითხოვა.

ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 25 ივლისის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ი-----ი.

ასევე, ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 25 ივლისის განჩინებით ლ-----ის განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა; მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე ა-----ი, სოფელი ა-----, ს/კ 8-12.25.3--), რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ქმედების/ტრანზაქციის განხორციელება.

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და იმერეთის რეგიონული ოფისის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტა, რომ 2--- წლის 31 მაისს ლ-----ის წარმომადგენელმა დ-----ემ N30918-/17 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. ადმინისტრაციული საჩივრის წარმოების ფარგლებში, სააგენტოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ 2--- წლის 4 მაისს ლ-----ის წარმომადგენელმა დ-----ემ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა 8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადი განცხადება, რომელიც მიუთითებდა, რომ ზემოაღნიშნული კოდი წარმოადგენს ლ-----ის კომლის საკუთრებას, მინდობილობის ასლი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 13.02.2017), ლ-----ისა და დ-----ის პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი, მინდობილობა და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ერთვოდა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებას. ქონების რეგისტრაციის

დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----04(11.05.2---), N8----- -06(29.05.2---) და N8----- - 08 (06.06.2---) გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული ფართი ამოწურული იყო და შესაბამისად, უნდა წარედგინა სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ან განცხადება, დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე.

2--- წლის 23 მაისს, მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა დაინტერესებული პირის პირადი განცხადება, რომლითაც დაინტერესებული პირი განმარტავდა, რომ მიღება – ჩაბარების აქტი გაიცა სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემამდე, რამდენიმე წლით ადრე. აღნიშნული სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცა 2001 წლის 2-----ერს დამატებით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე, რაც თავისთავად გამორიცხავდა 0.4 ჰა მიწის ნაკვეთზე მიღება – ჩაბარების აქტის არსებობას. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----09 (12.06.2---) გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ, არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. სარეგისტრაციო წარმოება N8-----ზე დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი იყო N8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთის N2--- მიღება–ჩაბარების აქტის (გაფორმების თარიღი: 07.09.1---) თანახმად, ე-----ს ძე ა-----ეს გადაეცა ა-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში 0.8458 ჰა ფართობი, 5 ნაკვეთად. უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, მითითებული მიღება–ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ლ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით: N8-12.22.--- (ფართი: 1350 კვ.მ.), N8-12.25.2-- (ფართი: 2005 კვ.მ.), N8-12.22.0-- (ფართი: 3070 კვ.მ.), N8-12.22.0-- (ფართი: 1176 კვ.მ.) და N8-12.22.0-- (ფართი: 553 კვ.მ.), ჯამში 8154 კვ.მ. ფართობი. ხუთივე ნაკვეთი დაინტერესებული პირის საკუთრებაში დარეგისტრირდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის N2--- მიღება–ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული მიწის ფართობი ამოწურული იქნა პირველადი რეგისტრაციების საფუძველზე.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2016 წლის 6 ს-----ის N1----- წერილის თანახმად, ა-----ის მუნიციპალიტეტის 2007 წლამდე, მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები საარქივო სამმართველოში არ ინახება. ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 13 ს-----ის N4--- წერილის თანახმად, ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობაში არ არის დაცული კომლის შემადგენლობისა და უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაცია უძრავ

ნივთებზე.

მოპასუხის განმარტებით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ, სარეგისტრაციოდ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების, ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, უფლებამოსილი ორგანოებიდან გამოთხოვილი ინფორმაციის შესაბამისად, ვერ იქნა მოძიებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი/ინფორმაცია, რომელიც დაადასტურებდა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთებზე დაინტერესებული პირის უფლებას, შესაბამისად კანონიერია სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----04 (11.05.2---), N8-----06 (29.05.2---) და N8-----08 (06.06.2---) გადაწყვეტილებები და მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

ამასთან, მოპასუხემ მიუთითა, რომ 2017 წლის 07 სექტემბერს ი-----მა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით, მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უფლების რეგისტრაცია 3492 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ა-----ის რაიონი, სოფელი ა----. დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად, წარადგინა 2017 წლის 16 აგვისტოს საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამასთან მიუთითა, რომ დანარჩენი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ინახებოდა N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე. თავის მხრივ, N8----- განცხადებაზე დართული იყო მიწის მიღება – ჩაბარების აქტი N2--- და საქართველოს ეროვნული არქივის 01 ნოემბრის N1----- საარქივო ცნობა. 2017 წლის 20 ოქტომბერს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ 2017 წლის 20 ოქტომბრის N4----- წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადასტურების მიზნით. ამასთან, მხარეს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2017 წლის ოქტომბრის N4----- წერილზე პასუხის მიღებისთანავე.

ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, 2017 წლის 10 ნოემბერს მიღებული იქნა N5--- წერილი და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0---, რომლითაც დადგენილი იქნა, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე (შემსრულებელი სერგო ბრეგაძე) ასახული, ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ფართობი 3492 კვ.მ.) კონფიგურაცია და

მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მიწის მიღება – ჩაბარების აქტი N2---) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა. 2017 წლის 20 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა ი-----ის დაზუსტებული რეგისტრაცია ა-----ის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 3492 კვმ სასოფლო –სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხეების წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე, არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის შესაბამისად, აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

მესამე პირი ი-----ი და მისი წარმომადგენელი კობა ბ-----ი წარმოდგენილი შესაგებლით არ დაეთანხმნენ სასარჩელო მოთხოვნას და განმარტეს, რომ 2017 წლის 20 ნოემბერს უძრავ ნივთზე (მდებარე ა-----ის რაიონი სოფელი ა-----) ი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელა სარეგისტრაციო სამსახურში სათანადო დოკუმენტაციის საფუძველზე. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ დასაბუთებულობას, ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახლავთ მოსარჩელის მხრიდან არასრულად წარდგენილი დოკუმენტაცია. მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთის მიღება–ჩაბარების აქტში მითითებული ფართი ამოწურული ჰქონდა ხოლო უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა და არც საარქივო მასალებშია დაცული. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მესამე პირის განმარტებით, არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2-----ის N8-----06 გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის №2----- გადაწყვეტილება; დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, ლ-----ის მიერ 2--- წლის 0-----ის N8----- განცხადებით მოთხოვნილი, N8-.12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელება;

ამავე გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 25 ივლისის განჩინება, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა სადავო უძრავ ქონებაზე, სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (მდებარე ა-----ი, სოფელი ა-----, ს/კოდი 8-12.25.3--), რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ქმედების/ტრანზაქციის განხორციელება.

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელე ლ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2017 წლის 09 ოქტომბერს, ლ-----ის წარმომადგენელმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს მიმართა N8----- განცხადებით, N8-.12.01.3-- სისტემური საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე ა-----ის რაიონი, სოფელი ა-----) საკადასტრო მონაცემების ცვლილებების რეგისტრაციის მიზნით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 07 დეკემბრის N8-----12 გადაწყვეტილებით, შეჩერებული იქნა საქმის წარმოება, დაინტერესებული პირის განცხადებაში მითითებული სისტემური კოდის უარყოფის საფუძველით და დადგენილ ვადაში, საჯარო რეესტრის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაციის დროულად წარუდგენლობის გამო, შეწყდა ადმინისტრაციული წარმოება.

ლ-----ის წარმომადგენელმა, სააგენტოს 2017 წლის 07 დეკემბრის N8-----12 გადაწყვეტილების საპასუხოდ, 2--- წლის 0-----ის განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და განუმარტა, რომ მის მიერ უარყოფილი კოდების ჩამონათვალში (2017 წლის 23 თებერვლის განცხადებაში, იმ საკადასტრო კოდების ჩამონათვალში რომლებიც არ წარმოადგენდნენ ლ-----ის კომლის

საკუთრებას) არ ჰქონდა დაფიქსირებული N8-.12.01.3-- სისტემური საკადასტრო კოდი. შესაბამისად განმცხადებელმა მოითხოვა საქმის წარმოების განახლება და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2--- წლის 11 მაისს მიიღო N8-----04 გადაწყვეტილება, რომლითაც განუმარტა განმცხადებელს, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით (მიღება-ჩაბარების აქტი N2---, ფართი 8458) გათვალისწინებული ფართი აქვს ამოწურული.

დ-----ემ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2--- წლის 23 მაისს წარადგინა განცხადება, სადაც მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს არ წარმოადგენდა მიღება-ჩაბარების აქტი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ N8----- (29.05.2---) გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით (მიღება-ჩაბარების აქტი N2---) გათვალისწინებული ფართი ამოწურულია.

2--- წლის 31 მაისს მოსარჩელის წარმომადგენელმა დ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადება – საჩივრით, სადაც დეტალურად აღწერდა, რომ ევსევი ა-----ის (ლ-----ის მეუღლე) სახელზე შედგენილი მიღება – ჩაბარების აქტი N2---, გაცემულია 1--- წლის 07 სექტემბერს, საერთო ფართით 0.85 ჰა. ასევე, 2001 წელს მათ კომლზე გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობები (რომლის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათები ინახება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საერთო ფართით 1,25ჰა), სადაც მიწის ნაკვეთის უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (რიგითი N257), რომელიც მოიცავს, როგორც მიღება – ჩაბარების აქტში ასახულ 0,85 ჰა-ს, აგრეთვე, იმ 0,4 ჰა-ს, რომელიც არ არის ასახული მიღება-ჩაბარების აქტში, თუმცა, 1992 წელს დაწყებული, საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის ფარგლებში, იყო გაცემული მის კომლზე და ასახული იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში (სულ 1,25 ჰა, საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N48 დადგენილებით განსაზღვრული ზღვრული ნორმა). მიუხედავად განცხადება – საჩივარში მითითებული ახსნა – განმარტებისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის N2----- გადაწყვეტილებით, ლ-----ეს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად, დასაბუთებაში მიუთითა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე ვერ იქნა წარდგენილი საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და აღნიშნული ვერც სააგენტოს მიერ იქნა

მოძიებული. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი განაცხადა უძრავი ნივთის მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციაზე და მიუთითა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში (2--- მიღება – ჩაბარების აქტში) მითითებული ფართი ამოწურული იყო და საჭირო იყო სხვა უფლებისდამდგენი დოკუმენტის, ან განცხადების წარდგენა. მოსარჩელე ლ-----ე ითხოვდა 8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მხოლოდ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილების რეგისტრაციას, რაც წარმოადგენს უდავო ფაქტობრივ გარემოებას და მითითებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის N2---- გადაწყვეტილებაშიც. შესაბამისად, ლ-----ე განცხადებით ითხოვდა არა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას, არამედ, მიწის ნაკვეთზე 2001 წლის 2-----ერს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას, კერძოდ, ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით, მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტებას.

ლ-----ემ უფლებადამდგენ დოკუმენტად წარადგინა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2001 წლის 2-----ერს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი დაცულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც საკუთრების უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია (რიგითი 257).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა 2017 წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლება დაურეგისტრირა მოქალაქე ი-----ს იმ უძრავ ქონებაზე, რომელიც ზედდება იყო ლ-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან (მდებარე ა-----ის რაიონი, სოფელი ა--- --).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებზე, რომელთა თანახმად 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 და

ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

აღნიშნული ნორმების საფუძველზე სასამართლომ განმარტა, რომ სარჩელის აღძვრის უფლების მქონე პირად ანუ დაინტერესებულ მხარედ, ადმინისტრაციულ პროცესში ითვლება პირი, რომლის კანონიერ ინტერესებზეც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) გავლენას ახდენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ამასთან, უფლება ან ინტერესი, რომლის დარღვევასაც სადავოდ ხდის მოსარჩელე, უნდა იყოს კანონიერი, რაც გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტებით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს; ასევე, სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენება პირის სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მისი უშუალო, ინდივიდუალური უფლებები დაირღვა.

სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო(არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის

საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე, როგორც რეგისტრაცია, ასევე ცვლილების განხორციელება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს, თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს, ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ ასევე მოიხმო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლებამოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტოს) მიერ, საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული 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. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლები) კონკრეტულად არის გაწერილი ის საფუძვლები, რომელთაც არსებობის შემთხვევაშიც, სარეგისტრაციო ორგანო უფლებამოსილია უარი უთხრას პირს რეგისტრაციაზე, შეაჩეროს ან/და შეწყვიტოს სარეგისტრაციო წარმოება.

დასახელებული კანონის 23-ე მუხლი განსაზღვრავს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლებს. კერძოდ,- სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) 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; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის, საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სახეზე იყო მოსარჩელის ინტერესი სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ. მოსარჩელე კანონის თანახმად, ცდილობდა თავისი სახელზე დარეგისტრირებული ქონების მონაცემების დაზუსტებას, ამასთან გამოვლინდა, რომ მისი ქონების ნაწილი

რეგისტრირებულია მესამე პირობა. არსებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეხება მოსარჩელის ინტერესებს, მოსარჩელეს ამ საკითხთან დაკავშირებით, გააჩნია ნამდვილი იურიდიული ინტერესი და მას უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამასთან, არ არის გაშვებული გასაჩივრების ვადა.

რიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლით გათვალისწინებულია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამავე კანონის მე-3 მუხლით, რეგისტრაციის მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენების წესი და პირობები, ასევე, დოკუმენტის დამოწმების წესი და პირობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით (შემდგომში – ინსტრუქცია), რომელსაც ამტკიცებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი.

2010 წლის 15 იანვრის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის N4 ბრძანებით დამტკიცებულია საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია. (შემდგომ ტექსტში „ინსტრუქცია“). მართალია, „ინსტრუქციის“ 30-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. თუმცა საჯარო რეესტრის შესახებ, საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში, დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის, ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, განახორციელოს რაიმე ქმედება; ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად, მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზს თან უნდა ერთვის წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის უფლებამოსილი პირის, უძრავი ნივთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების აღწერილობის და დაინტერესებული პირის შესახებ. დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის, ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ.

სასამართლომ განმარტა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე, 96-ე და 97-ე მუხლები, რომლებზე დაყრდნობითაც მიუთითა

ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაზე ადმინისტრაციული წარმოებისას, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ცნობილი იყო ის ფაქტი, რომ ი-----ის მიერ, კუთვნილი სასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ფარავდა მოსარჩელე ლ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და ზედდებაში მოდიოდა ლ-----ის საკუთრებასთან. შესაბამისად, ზედდებასთან დაკავშირებული გარემოება ექვემდებარებოდა გამოკვლევას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ლ-----ეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში, მონაცემების მიმართ, რომლის მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლისა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ცნობილი იყო აღნიშნული ფაქტის შესახებ, ასევე, ამავე სამსახურში ინახებოდა მოსარჩელის საკუთრებასთან დაკავშირებული დოკუმენტები. ი-----ისათვის, ისევე როგორც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ ი-----ის მიერ მოთხოვნილი კონფიგურაციის ნახაზი ზედდებაში იყო სწორედ მოსარჩელის საკუთრებასთან, რომელიც მას გაცილებით ადრე, 2001 წელს ჰქონდა რეგისტრირებული. ასევე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ი-----ის სახელზე რეგისტრაციის დასრულებამდე, 8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით, მოსარჩელე ლ-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს. თუმცა, მიუხედავად ამ გარემოებისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მოქმედი კანონმდებლობის უხეში დარღვევით, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე, სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობის დადგენის გარეშე, კანონსაწინააღმდეგოდ განახორციელა მოსარჩელის რეგისტრირებული ფართის მესამე პირის საკუთრებაში აღრიცხვა, რითაც დაირღვა მოსარჩელე ლ-----ის კანონიერი ინტერესი.

აღნიშნულის გამო, სასამართლომ ჩათვალა, რომ დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-97-ე მუხლების მოთხოვნები, რითაც შეილახა მოსარჩელის ინტერესი, ვინაიდან დადგინდა,

რომ ი-----ის მიერ, საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ფარავს მოსარჩელეს საკუთრებას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 2-----ის N8----- და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილებების გამოტანა განხორციელდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები; 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულია პირის საკუთრება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-172-ე მუხლებით დაცულია პირის მიერ თავისი საკუთრებით თავისუფლად სარგებლობის უფლება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა, ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების, ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს აღნიშვნით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, ფაქტობრივად მოსარჩელის საკუთრების ნაწილი რეგისტრირებულია მესამე პირზე, რა დროსაც, აღნიშნულ ფართს ფაქტობრივად ფლობს მოსარჩელე და არა ი-----ი, რაც ვერ უარყო მოწინააღმდეგე მხარემ და პირიქით, დაადასტურა კიდევ, რომ მოსარჩელე დღემდე ფლობს აღნიშნულ ნაკვეთს. შესაბამისად, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ფაქტობრივად, მოსარჩელე რეალურად ფლობს მიწის ნაკვეთს, რეგისტრირებული აქვს საკუთრება საჯარო რეესტრში, მაგრამ ვერ ახორციელებს მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციას. მას თავისუფლად

სარგებლობის, კერძოდ, საჯარო რეესტრში ქონების სრულყოფილი რეგისტრაციის უფლება აკრძალული აქვს, რის შედეგადაც ეზღუდება თავისი ნივთის გასხვისების შესაძლებლობა, თავის ქონების გირავნობის და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა და ა.შ.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას ასევე წარმოადგენდა, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის N2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ლ-----ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე დასაბუთებული იყო, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, ადმინისტრაციული წარმოებისას, გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად, გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, იმდენად, რამდენადაც დადგენილი იქნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, 2--- წლის 2-----ის N8-----06 გადაწყვეტილება და ამავე სააგენტოს 2017 წლის 2-----ის N8----- გადაწყვეტილება ი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის

შესახებ, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით იყო მიღებული, აღნიშნული გარემოება თავის მხრივ, გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა. შესაბამისად, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის №2----- გადაწყვეტილებაც, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე, მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების, ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23.1 მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება, ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა ლ-----ის წარმომადგენლის მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, ბათილად უნდა ყოფილიყო სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დავალებოდა ლ-----ის მიერ, 2--- წლის 0-----ის N8----- განცხადებით მოთხოვნილი N8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაციის განხორციელება.

გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებით რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1991-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების, ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით), აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ - უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

შესაბამისად, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 25 ივლისის განჩინებით, გამოყენებული სასარჩელო უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ამავე სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა. აპელანტმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ლ-----ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, ა-----ის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2--- წლის 29 ნოემბრის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს სადავო გადაწყვეტილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი. ამასთანავე, სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, რასაც შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. კერძოდ, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება.

აპელანტმა მიუთითა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მიღებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რომელიც შეეხო როგორც საკომლო, ისე საბაღე, სოფლად და ქალაქად მცხოვრებ პირთა სარგებლობაში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოს -

საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტთან შეთანხმებით.

მიწის რეფორმის კომისია ადგენდა შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტს 5 ეგზემპლარად, რომლიდანაც ერთ ეგზემპლარს გასცემდა კომლის/ოჯახის ერთ-ერთ სრულწლოვან წევრზე. მიღება-ჩაბარების აქტი თუ სხვა დოკუმენტაცია მასთან ფორმდებოდა.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს კანონის (1--- წლის 15 მაისი, N 719– IIს) მე-2 პუნქტის თანახმად, კომლეს (ოჯახებს), რომელთაც „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესითა და ოდენობით არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცათ და შესაბამისი დოკუმენტაცია გაფორმდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაცია - 1999 წლის 1 თებერვლამდე.

რეგისტრაციისას მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, სახელმწიფო რეგისტრაციას, ამ კანონის მე-3 მუხლით დადგენილი წესით ახორციელებდა საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

ამავე კანონის პირველი მუხლისა და მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესით, სააღრიცხვო ბარათი განმარტებული იყო, როგორც თითოეულ მიწის ნაკვეთზე არსებული სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელზეც მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს. სააღრიცხვო ბარათი, სხვა განყოფილებებთან ერთად, მოიცავდა მესაკუთრის განყოფილებას, რომელშიც მოცემული იყო მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი, ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ (მუხლი 7, პუნქტი 2).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწისა და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდებოდა სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრებოდა ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა.

სააღრიცხვო ბარათი სრულ შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო იმ დროს მოქმედ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების

პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულებას.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულებით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარებისა და საქართველოს მოქალაქეებისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის, აგრეთვე საქართველოში მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის სრულყოფილი სისტემის შექმნისათვის ხელშეწყობის მიზნით, განსაზღვრულ იქნა შესაბამისი ღონისძიებები.

აღნიშნული ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად, მიწის აგეგმვის სამუშაოები, საკადასტრო რუკების, მიწის სარეგისტრაციო ბარათების, სარეგისტრაციო მოწმობების მომზადება და გაცემა, სხვა ნებისმიერი ღონისძიება, რომელიც საჭირო იყო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, მიწის მფლობელთათვის განხორციელდა უსასყიდლოდ; მე-4 მუხლის თანახმად კი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი:

ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი;

ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენებოდა „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 შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დართულიყო მიწის გამოყოფის გეგმა;

გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობდა მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული

დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცხადების“ შესახებ.

მე-5 მუხლის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისი იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

შესაბამისად, ამ ბრძანებულების 5-7 პუნქტებში აღნიშნული სამუშაოები განეკუთვნებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის საჭირო ღონისძიებებს.

ამავე ბრძანებულების დანართი N1-ით დამტკიცდა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის, დანართი N3-ით - მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის, ხოლო "საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცებული იყო მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა ითვალისწინებდა მოქალაქეთათვის „1. მიწის რეფორმამდე არსებულ“ და „2. დამატებით გამოყოფილი“ მიწის შესაბამის გრაფებს, ინფორმაციას გაცემული ნაკვეთების რაოდენობისა და სრული ფართობის მითითებით, რაც გამორიცხავდა მოქალაქეებზე გაცემული მიწის ნაკვეთების თაობაზე შესაძლო ბუნდოვანებას. აღსანიშნავია, თავად მიღება-ჩაბარების აქტში გაკეთებული შენიშვნა, რომ „ეს აქტი სხვა საბუთებთან ერთად, წარმოადგენს ძირითად დოკუმენტს მიწის საკუთრების მფლობელობის ან სარგებლობის დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის მოქალაქეზე გადასაცემად“.

მოყვანილი საკანონმდებლო აქტების დანაწესების გათვალისწინებით, აპელანტი მიუთითებს, რომ შეუძლებელი იყო სახელმწიფოს მიერ მოქალაქეზე დამატებით გაცემულიყო მიწა და არ ასახულიყო მიღება-ჩაბარების აქტის „დამატებით გამოყოფილი“ მიწის განყოფილებაში. ევსევი ა-----ის სახელზე, 1-- - წლის 07 სექტემბერს გაცემულ, N2--- მიღება-ჩაბარების აქტის „დამატებით გამოყოფილი“ მიწის კატეგორიაში მითითებულია „სათიბი (შაორზე)“ - 2000 კვ.მ. (მე-5 ნაკვეთად), შესაბამისად, მოცემულ კომლზე ბოლოს გაცემულ

ნაკვეთს წარმოადგენდა სწორედ შაორზე მდებარე 2000 კვ.მ. უძრავი ნივთი, რომელიც მოსარჩელეს უკვე რეგისტრირებული აქვს (საკადასტრო კოდი: 8-12.25.2--; ფართობი: 2005 კვ.მ.).

აპელანტის განმარტებით, პრეზიდენტის N327-ე ბრძანებულების საფუძველზე დანართი N5-ით დამტკიცებული განცხადების ფორმის შინაარსიც კი („მოგმართავთ ჩემი საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის და გთხოვთ მომცეთ სარეგისტრაციო მოწმობები მიწის ყველა იმ ნაკვეთზე, რომლებიც მე გადმომეცა მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე“) ცხადყოფს, რომ როგორც სააღრიცხვო ბარათები, ისე მათ საფუძველზე მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები მოქალაქეებზე გაიცემოდა მხოლოდ მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, მიწის რეფორმის დროს გაცემულ ყველა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც მიღება-ჩაბარების აქტით გასცემდა შესაბამისი კომისია. შესაბამისად, ლ-----ის წარმომადგენლის დ-----ის მიერ, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის გადაწყვეტილების საპასუხოდ წარმოდგენილი, 2--- წლის 0-----ის განცხადება (რომ მის მიერ უარყოფილი კოდების ჩამონათვალში არ იყო 8-12.01.3--) ვერ გახდებოდა საქმეზე არსებითად სხვა გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი.

აპელანტი ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ მიწის რეფორმა ჩატარდა 1992-1999 წლებში და 2001 წელს, მოსარჩელეს ვერც ერთი სახელმწიფო ორგანო ვერ გამოუყოფდა მიწას დამატებით, ვინაიდან 2001 წელს მიწის რეფორმა დასრულებული იყო, შესაბამისად, სასამართლოს მიდგომის გაზიარება, რომ მიღება-ჩაბარების აქტით გაცემული და სააღრიცხვო ბარათებით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები სხვადასხვაა, გამოიწვევს უძრავი ნივთების დაუბლირებას და მიწის რეფორმის დროს გაცემული ფართობების ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე, უმართებულოდ გაზრდას/მითვისებას, რაც საფრთხეს შეუქმნის როგორც სახელმწიფოს, ისე მესამე პირთა კანონიერ ინტერესებს.

აპელანტის აღნიშვნით, საქართველოს ეროვნული არქივის მონაცემებით (2017 წლის 1 დეკემბრის წერილი N1-----), ევსევ ა-----ე და ლ-----ე წარმოადგენენ ერთი კომლის წევრებს. შესაბამისად, საუბარია ერთ კომლზე (და არა გაყრის შედეგად წარმოქმნილ კიდევ ერთ ახალ კომლზე, ანუ ორ დამოუკიდებელ კომლზე, რომელთა დაკმაყოფილებაც უნდა მომხდარიყო სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ („საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილება)). ვინაიდან მიწის რეფორმა შეეხო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხულ კომლებს და ევსევი ა-----ე და ლ-----ე

ერთი და იმავე კომლის წევრებს წარმოადგენდნენ, მათ ერთობლივად და ერთიანად მიიღეს რეფორმით განსაზღვრული მიწა, რომელიც აისახა კიდეც 1--
- წლის N2--- მიღება-ჩაბარების აქტში და გაიცა კომლის უფროსზე - ევსევი ა-----
-ზე. ამდენად, გამორიცხული იყო მიღება-ჩაბარების აქტში არ მოხვედრილიყო
რაიმე მიწის ნაკვეთი, რომელიც რეალურად მათ კომლზე გაიცა. წინააღმდეგ
შემთხვევაში, კომლი ან მისი წევრი ვერ მიიღებდა მიწას. სხვა შემთხვევაში
უძრავი ნივთი უნდა შეძენილიყო, რაც მოცემულ შემთხვევაში დაცული
სააღრიცხვო ბარათით, არ დასტურდება, ვინაიდან, „უფლების
დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის“ გრაფაში, „ნასყიდობის
ხელშეკრულება“ ან სხვა მსგავსი (შეძენის) ფორმა მითითებული არ არის.
გარდა ამისა, მოცემულ სააღრიცხვო ბარათზე, „მესაკუთრის განყოფილებაში“
მითითებულია „ევსევი ა-----ის ოჯახი“ და არა კონკრეტული პირი, რაც კიდეც
ერთხელ მოწმობს, რომ მასში მოცემული მიწის ნაკვეთი გამოყოფილია
კომლზე/ოჯახზე, სწორედ მიწის რეფორმის დროს, შესაბამისი მიწის
რეფორმის კომისიის მიერ.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ
გარემოებას, რომ ლ-----ე ითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში,
2001 წლის 2-----ერს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების
სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე, უკვე რეგისტრირებულ საკუთრების
უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას, კერძოდ, ახლად შემოღებული
კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების
დაზუსტებას. თუმცა მხედველობაში სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო
ის ფაქტი, რომ რომ სწორედ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში იქნა
დაზუსტებული/რეგისტრირებული ლ-----ის კომლის საკუთრებაში
არსებული უძრავი ნივთები და სწორედ აღნიშნულის გამო მას უკვე
ამოწურული ჰქონდა N2--- მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული
ფართობი - 0,8458 ჰა (5 ნაკვეთად). მით უფრო მაშინ, როდესაც სასამართლოც
მიუთითებს, რომ სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელ
დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის
გადამხდელთა საგადასახადო სია (რიგითი N257) და არა სხვა დოკუმენტი,
მაგალითად, ნასყიდობის ხელშეკრულება.

აპელანტი ასევე განმარტავს, რომ სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, ისე რომ არ იქნა
დასაბუთებული ის ინდივიდუალური ზიანი, რაც მოსარჩელეს „მიადგა“
გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების (მათ შორის აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის -
რეგისტრაციის შესახებ N8-----15 გადაწყვეტილების) გამოცემით, რაც
პირდაპირ ეწინააღმდეგება საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო
კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლებს. შესაბამისად, აპელანტი არ იზიარებს რაიონული
სასამართლოს მსჯელობას, რომ არსებობდა მოსარჩელის ინტერესი სადავო

მიწის ნაკვეთის მიმართ, ვინაიდან საქმეში არ მოიპოვება არანაირი მტკიცებულება, რომელიც სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმათებით მის ინტერესს დაადასტურებდა (ადგილმდებარეობის დადასტურების ოქმი ან/და ექსპერტიზის დასკვნა) მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერებისა და უფლებრივი ხარვეზის არარსებობის პირობებშიც კი.

ამასთან, აპელანტი სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს მოთხოვნილი (N8----- განცხადება) უძრავი ნივთის სამხრეთით რეგისტრირებული აქვს N2--- მიღება-ჩაბარების აქტის (სათიბი (შაორზე) - 2000 კვ.მ.) საფუძველზე 2005 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთი, რომლის ჩრდილოეთ მოსაზღვრეს, ამავე დოკუმენტის მიხედვით, არ წარმოადგენს თავად მოსარჩელე.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (სახნავი - 1349 კვ.მ; სათიბი - 2000 კვ.მ; ეზო - 3380 კვ.მ; სახნავი - 1176 კვ.მ; ვენახი - 553 კვ.მ.), ლ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია N8-.12.22.--- (ფართი: 1350.00 კვ.მ), N8-.12.25.2-- (ფართი: 2005.00 კვ.მ), N8-.12.22.0-- (ფართი: 3070.00 კვ.მ), N8-.12.22.0-- (ფართი: 1176.00 კვ.მ) და N8-.12.22.0-- (ფართი: 553.00 კვ.მ) საკადასტრო კოდებით მიწის ნაკვეთები (ჯამში 8154 კვ.მ.). შესაბამისად, ხუთივე ნაკვეთი რეგისტრირებულია დაინტერესებული პირის სახელზე და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული ფართი ამოწურულია.

ამდენად, პელანტს მიაჩნია, რომ არ არსებობდა ლ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. მითითებული კოდექსის 285-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს, იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N2--- 07.09.1---წ. აქტის მიხედვით, ა-----ის რაიონის, სოფ. ა-----ის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ ა-----ის რაიონის სოფ. ა-----ში მცხოვრებ მოქ. ე-----ს ძე ა-----ეს სარგებლობაში აქვს მოყოფილი მიწები სულ 0,8458 ჰექტარი, 5 ნაკვეთად:

1. ეზო სამოსახლო - 3380 კვ.მ.
2. სახნავი (ვაკიაში) 1176 კვ.მ.
3. სახნავი (ფიჭვნარში) – 1349 კვ.მ.
4. ვენახი (შხარეულში) 553,5 კვ.მ.

დამატებით გამოყოფილი

5. სათიბი (შაორზე) – 2000 კვ.მ. (ტომი 1, ს.ფ. 47)

23.09.2001წ. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი N1-----, თარიღი: 24.08.01, ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ა-----ში ევსევი ა-----ის ოჯახის საკუთრებას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა: ა-----ი, კოდი: 8-, სექტორი ჭ-----ე, კოდი: 12, კვარტლის N01, ნაკვეთის ნომერი: 3--, დაზუსტებული ფართობი: 0,20 ჰა (ტომი 1, ს.ფ. 49-50)

მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომრით N8-12.01.3-- სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: 1-----, თარიღი: 24.01.01, ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ა-----ში ევსევი ა-----ის ოჯახის საკუთრებას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო ზონა: ა-----ი, კოდი: 8-, სექტორი ჭ-----ე, კოდი: 12, კვარტლის N01, ნაკვეთის ნომერი: 3--, დაზუსტებული ფართობი: 0,199 ჰა, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: **სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია N257** (ტომი 1, ს.ფ. 51-53).

საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 1 დეკემბრის №1----- წერილის თანახმად, „ქ-----ის ცენტრალურ არქივში დაცული, ა-----ის რაიონის ჭ-----ის საკრებულოს სოფელ ა-----ს 1---2000 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია ე-----ს ძე ა-----ე. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ე-----ს ძე ა-----ე - ოჯახის უფროსი; ლ-----ის ასული ა-----ე - ცოლი; კომლზე რიცხული ქონება, აღრიცხული არ არის. ჭ-----ის საკრებულოს სოფელ ა-----ს 2001-2005 წლების საკომლო წიგნებში ე-----ს ძე ა-----ე ჩაწერილია ლ-----ის ასული ა-----ის კომლში. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ე-----ს ძე ა-----ე - ოჯახის უფროსი (გადახაზულია, გარდაიცვალა 2003 წელს); ლ-----ის ასული ა-----ე - მეუღლე; კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი 2002 წლის ჩანაწერით აგებული 1959 წელს საერთო სასარგებლო ფართით 180 მ 2 მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ ჩანაწერი, აღრიცხული არ არის. ჭ-----ის საკრებულოს მიწის გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის წიგნები, მიწის განაწილების სიები, 1992-1995 და 2006-2007 წლების საკომლო წიგნები ქ-----ის ცენტრალურ არქივში არ არის დაცული“.

2--- წლის 4 მაისს ლ-----ის წარმომადგენელმა დ-----ემ № 8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა N8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას დაურთო პირადი განცხადება, რომელშიც მიუთითებდა, რომ ზემოაღნიშნული კოდი წარმოადგენს ლ-----ის კომლის საკუთრებას, მინდობილობის ასლი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 1-----; თარიღი: 13.02.2017), ლ-----ისა და დ-----ის პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი, მინდობილობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 180503505; თარიღი: 04.05.2---) და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ერთოდა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებას.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 8-----04 (11.05.2---), №8-----06 (29.05.2---) და № 8-----08 (06.06.2---) გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით (მიღება-ჩაბარების აქტი N2-- -) განსაზღვრული ფართი ამოწურული იყო და შესაბამისად, უნდა წარედგინა სხვა უფლების დამდგენი დოკუმენტი ან განცხადება, დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თაობაზე.

2--- წლის 23 მაისს მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა დაინტერესებული პირის პირადი განცხადება, რომლითაც დაინტერესებული პირი განმარტავდა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი N2--- გაიცა სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემამდე რამდენიმე წლით ადრე (07.09.1---წ). სარეგისტრაციო მოწმობა კი გაიცა 2001 წლის 2-----ერს დამატებით გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე, რაც თავისთავად გამორიცხავდა 0.4 ჰა მიწის ნაკვეთზე მიღება ჩაბარების-აქტის არსებობას.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----09 (12.06.2---) გადაწყვეტილება ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, N2--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ლ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 8N6.12.22.--- (ფართი: 1350.00 კვ.მ.), N8-.12.25.2-- (ფართი: 2005.00 კვ.მ.), N8-.12.22.0-- (ფართი: 3070.00 კვ.მ.), N8-.12.22.0-- (ფართი:1176.00 კვ.მ.) და N8-.12.22.0-- (ფართი: 553.00 კვ.მ.) საკადასტრო კოდებით მიწის ნაკვეთები (ჯამში 8154 კვ.მ.).

2--- წლის 31 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინდა ლ-----ის (პ/ი 04001007946) ადმინისტრაციული საჩივარი ნომერი: 30918-/17, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის N2----- გადაწყვეტილებით ლ-----ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

12.09.1---წ. N2--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ა-----ის რაიონის სოფ. ა-----ის მიწის რეფორმის კომისიამ ა-----ის რაიონის სოფ. ა-----ში მცხოვრებ ი-----ს ძე ბ-----ს ჩააბარა სარგებლობაში გამოყოფილი მიწები სულ 0,7702 ჰექტარი, 4 ნაკვეთად:

1. ეზო სამოსახლო - 1110 კვ.მ.
2. სახნავი (კარზე) – 3492 კვ.მ.
დამატებითი გამოყოფილი
3. სახნავი (კაურში) – 1100 კვ.მ.
4. სათიბი (შაორზე) – 2000 კვ.მ. (ტომი 1, ს.ფ. 60)

ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 1-----ის N5--- წერილში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.10.2017წ. N4----- წერილის პასუხად, აღნიშნულია, რომ მოქალაქე ი-----ის (პ/ნ 0-----) მიერ 2017 წლის 07 ს-----ის N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილი

საკადასტრო აგეგმვით/აზომვითი ნახაზის (შემსრულებელი „სერგო ბრეგაძე“, ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 3492 კვ.მ.) კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N2/18, 12.09.1---) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა (საფუძველი: სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0---) (ტომი 1, ს.ფ. 62).

20.11.2017 წლიდან ა-----ის რაიონის, სოფ. ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით: 3492 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 8-12.25.3--, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ი-----ის (პ/ნ 0-----) სახელზე. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 8-----, თარიღი: 07.09.2017, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 20.11.2017. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: წერილი N5---, დამოწმების თარიღი: 10.11.2017, ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა; საარქივო ცნობა N1-----, დამოწმების თარიღი: 01.10.2017, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქ. ქ-----ის ცენტრალური არქივი; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N2---, დამოწმების თარიღი: 12.09.1---; სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0---, დამოწმების თარიღი 30.10.2017, ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობა (ტომი 1, ს.ფ. 65-66)

12.09.1--- წლის N2--- (შეცდომით ზოგიერთ ამონაწერში მითითებულია N2--- მიღება-ჩაბარების აქტი) მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია: 1) 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 8-12.22.257 (ზონა ა-----ი - 8-, სექტორი ჭ-----ე - 12, კვარტალი - 22, ნაკვეთი - 257), მის.: ა-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ა-----; 2) 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 8-12.25.304 (ზონა ა-----ი - 8-, სექტორი ჭ-----ე - 12, კვარტალი - 25, ნაკვეთი - 304), მის.: ა-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ა-----; 3) 3492 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 8-12.25.3--, (ზონა ა-----ი - 8-, სექტორი ჭ-----ე - 12, კვარტალი - 25, ნაკვეთი - 3--), მის.: ა-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ა-----; 4) 1100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 8-12.23.090 (ზონა ა-----ი - 8-, სექტორი ჭ-----ე - 12, კვარტალი - 23, ნაკვეთი - 090), მის.: ა-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ა-----;

2--- წლის 07 მაისს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ი-----ის (პ/ნ 0-----) განცხადება N892---3-----, რომლითაც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე: ა-----ის რაიონი, სოფ. ა----- (ზონა: ა-----ი, სექტორი: ჭ-----ე, საკადასტრო კოდი: 8-12.25.3--).

თუმცა, 2--- წლის 25 მაისს ი-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა საქმის წარმოების შეწყვეტა განაცხადზე N892---3----- შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 30.05.2---წ. მიღებულ იქნა N892--3-----05 გადაწყვეტილება ი-----ის 07.05.2---წ. N892---3----- განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ უკვე რეგისტრირებული ჰქონდა N8-12.25.3-- საკადასტრო კოდით უძრავი ქონება დაზუსტებული მონაცემებით, 2--- წლის 14 სექტემბერს ი-----მა (პ/ნ 0-----) კვლავ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით N892---8-----, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, რომლის მისამართია ა-----ის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ა-----, 3400 კვ.მ. (ზონა: ა----- ---ი, სექტორი: ჭ-----ე, საკადასტრო კოდი: 8-12.25.3--).

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის ფარგლებში, ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2--- წლის 16 ოქტომბრის N7465 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.09.2---წ. N401739 წერილის პასუხად დადასტურებულ იქნა, რომ მოქალაქე ი-----ის (პ/ნ 0-----) მიერ 2--- წლის 14 ს-----ის N892---8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი შპს „ტ-----“) ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 3400 კვ.მ.) კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ს/კ 8-12.25.3--) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა (საფუძველი: სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0-----).

მიუხედავად აღნიშნული დადასტურებისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 22 ოქტომბრის N892---8-----05 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ი-----ის N892---8----- განაცხადზე, ვინაიდან განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტი/ინფორმაცია არ იყო წარდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით, კერძოდ, უძრავ ნივთზე, მდებარე ა-----ი, სოფ. ა----- ს/კ 8-12.25.3-- რეგისტრირებული იყო აკრძალვა, რომლის მიხედვითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აკრძალა უძრავ ქონებაზე რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ქმედების/ტრანზაქციის განხორციელება. შესაბამისად, ცვლილების

განხორციელებისათვის წარმოსადგენი იყო აკრძალვის დამდები ორგანოს თანხმობა აღნიშნული ქმედების განხორციელებისათვის.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2--- წლის 21 ნოემბერს მიღებულ იქნა N892---8-----06 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ 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.

თავის მხრივ, 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. ამასვე მიუთითებს, საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლიც ამბობს რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვა საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

სააპელაციო სასამართლო, უპირველესად მიუთითებს ა-----ის რაიონული სასამართლოს მიერ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განვითარებულ მსჯელობაზე, კერძოდ, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ლ-----ეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ცნობილი იყო აღნიშნული ფაქტის შესახებ. ამავე სამსახურში ინახებოდა მოსარჩელის საკუთრებასთან დაკავშირებული დოკუმენტებიც. ი-----ისათვის,

ისევე როგორც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ცნობილი იყო ის გარემოება, რომ ი-----ის მიერ მოთხოვნილი კონფიგურაციის ნახაზი ზედდებაში იყო მოსარჩელის საკუთრებასთან, რომელიც მას გაცილებით ადრე, 2001 წელს ჰქონდა რეგისტრირებული. ასევე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ი-----ის სახელზე რეგისტრაციის დასრულებამდე, N8-12.01.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით მოსარჩელე ლ-----ემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. თუმცა, მიუხედავად ამ გარემოებისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მოქმედი კანონმდებლობის უხეში დარღვევით, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე, სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობის დადგენის გარეშე, კანონსაწინააღმდეგოდ განახორციელა მოსარჩელის რეგისტრირებული ფართის მესამე პირის საკუთრებაში აღრიცხვა, რითაც დაირღვა მოსარჩელე ლ-----ის კანონიერი ინტერესი. სასამართლოს აღნიშვნით სადავო გადაწყვეტილებით, ფაქტობრივად მოსარჩელის საკუთრების ნაწილი რეგისტრირებულია მესამე პირზე, თუმცა აღნიშნულ ფართს ფაქტობრივად ფლობს მოსარჩელე და არა ი-----ი, რასაც არ უარყოფს მოწინააღმდეგე მხარემ და პირიქით, ადასტურებს კიდევ, რომ მოსარჩელე დღემდე ფლობს აღნიშნულ ნაკვეთს. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ფაქტობრივად, მოსარჩელე ფლობს მიწის ნაკვეთს, რეგისტრირებული აქვს საკუთრება საჯარო რეესტრში, მაგრამ ვერ ახორციელებს მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თავისი საკუთრების უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციას. მას ქონებით თავისუფლად სარგებლობის უფლება აკრძალული აქვს. კერძოდ, აკრძალული აქვს საჯარო რეესტრში სრულყოფილი რეგისტრაცია, რის შედეგად ეზღუდება თავისი ნივთის გასხვისების შესაძლებლობა, თავის ქონების გირავნობის და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა და ა.შ.

აპელანტი მიუთითებს, რომ საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2001 წლის 2-----ერს გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და სააღრიცხვო ბარათი, არ უნდა იქნეს სასამართლოს მიერ მხედველობაში მიღებული როგორც N8-12.01.3-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე ლ-----ის ოჯახის უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ვინაიდან უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ შეიძლება იყოს საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც გაცემულია მიწის რეფორმის დასრულების შემდეგ, ამასთან დასახელებულ მოწმობაში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია, მხარის მიერ წარმოდგენილი არ არის და არც საარქივო მასალებში ინახება. აპელანტი ასევე მიუთითებს, რომ ლ-----ის ოჯახს მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილი ფართი სრულად აქვს ათვისებული და სარეგისტრაციო მოწმობა არ შეიძლება იქნას განხილული

როგორც საკუთრების უფლების დამდგენი ახალი დოკუმენტი.

აპელანტის ზემოაღნიშნული მსჯელობის საწინააღმდეგოდ, სააპელაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტის - სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიის მხარის მიერ სასამართლოსათვის წარუდგენლობა ან/და ხსენებული დოკუმენტის საარქივო მასალებში დაუცველობა არ წარმოადგენს ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისათვის გამოყოფის ფაქტის უარყოფის საფუძველს. მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც, სადავოდ არ არის გამხდარი მიწის ნაკვეთის ლ-----ის ოჯახის სახელზე რეგისტრაციისა და ფაქტობრივი ფლობის ფაქტი.

სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოდ არ გამხდარა ის ფაქტი რომ მოსარჩელე ფაქტობრივად ფლობს და სარგებლობს სადავო ნაკვეთით, ამ ფაქტს არ უარყოფს მესამე პირიც, რომლის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაშიც მოქცეულია მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

ამასთან, პალატა აღნიშნავს, რომ ლ-----ე ითხოვდა უძრავ ქონებაზე უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების პირველადი რეგისტრაცია უკვე განხორციელებული იყო, რის დასტურადაც მოსარჩელეს გააჩნდა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარებისა და საქართველოს მოქალაქეებისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის, აგრეთვე საქართველოში მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის სრულყოფილი სისტემის შექმნისათვის ხელშეწყობის მიზნით, მიღებული იქნა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულება, რომლის მე-3 მუხლის თანახმად, მიწის აგეგმვის სამუშაოები, საკადასტრო რუკების, მიწის სარეგისტრაციო ბარათების, სარეგისტრაციო მოწმობების მომზადება და გაცემა, სხვა ნებისმიერი ღონისძიება, რომელიც საჭირო იყო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, მიწის მფლობელთათვის განხორციელდა უსასყიდლოდ; მე-4 მუხლის თანახმად კი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი

რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორს უნდა მიეღო მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოეყენებინა ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი:

ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი;

ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენებოდა „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 შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დართულიყო მიწის გამოყოფის გეგმა;

გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობდა მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების **მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია**, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ.

მე-5 მუხლის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისი იყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

შესაბამისად, ცხადია რომ ლ-----ე ითხოვდა არა 1--- წლის 07 ს-----ის N2--- მიღება-ჩაბარების აქტით გამოყოფილ უძრავ ნივთებზე, არამედ უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტით, მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის საფუძველზე გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობითა და სააღრიცხვო ბარათით უკვე განხორციელებულ პირველად რეგისტრაციაში (ს/კ 8-.12.01.3--) ცვლილებების რეგისტრაციას, კერძოდ, ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციას, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში.

პალატა მიუთითებს, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი (შემდგომში „კანონი“). 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.

„კანონის“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სისტემური სისტემური რეგისტრაცია – საპილოტო პროექტის ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია პროაქტიულ საფუძველზე, ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად, ხოლო „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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;

„კანონით“ განმარტებულია მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი და აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის მიხედვით მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „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 შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (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 გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 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.

პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ ლ-----ის მოთხოვნას წარმოადგენდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დაუზუსტებელ საკადასტრო მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლის განხორციელების წესსაც განსაზღვრავს „კანონი“.კერძოდ, „კანონის“ მე-6 მუხლის თანახმად, სააგენტო დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებას და მათი ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, საპილოტო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს საკუთარი ინიციატივით, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე, ხოლო სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში – დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე და უზრუნველყოფს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას. ააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთარი ინიციატივით შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან შეუსაბამობა, და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

გამოცემული სადავო აქტებით ლ-----ისთვის 23.09.2001წ. საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის და სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ფაქტის ეჭვქვეშ დაყენებით, ფაქტობრივად, უარყოფილ იქნა მისი საკუთრების უფლება, ვინაიდან ეს უკანასკნელი გამოხატულებას სწორედ ფაქტობრივად ქონების არსებობით ჰპოვებს. მარეგისტრირებელ ორგანოში ინახებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სათანადო წესით გაცემული გაცემული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა და შესაბამისი სააღრიცხვო ბარათი, რომელთა არსებობის პირობებშიც სამართლებრივ ნონსენსს წარმოადგენს სადავოდ გაუმხდარი საკუთრების უფლების, თუნდაც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის პირობებში უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის გამოყოფისა და მის საკუთრებაში ფაქტობრივად არსებობის უარყოფა, რამდენადაც საკუთრების უფლება ვერ იარსებებს, როგორც უფლების ობიექტისაგან გამოცალკევებული ჰიპოთეტური მოცემულობა. შესაბამისად, საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობისა და სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის კანონიერებისა და მისი არასადავოობის პირობებში, ადმინისტრაციული ორგანოს უარი, ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ქონების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციაზე, ლახავს ლ-----ის საკუთრების უფლებას.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო საკითხთან მიმართებით გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის განუხორციელებლობის გამო, მოსარჩელეს ფაქტობრივად წაერთვა საკუთრების უფლება სადავო ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებული იყო გამოერკვია ი-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციამდე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო, ასევე, ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ლ-----ისთვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. მით უმეტეს, როცა ი-----ის სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას, უკვე მიმდინარეობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოება ლ-----ის 2017 წლის 09 ოქტომბრის N8----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

ამასთან, პალატა ყურადღებას მიაპყრობს საქმის მასალებით დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც შეფასების გარეშე დარჩა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, კერძოდ, იმ ფაქტს, რომ N2--- მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით ი-----ს გამოეყო 1100 კვ.მ. ნაკვეთი სამოსახლო და სახნავი (კარზე) 3492 კვ.მ. შესაბამისად, აღნიშნული ნაკვეთები

უნდა მდებარეობდეს ერთმანეთის მიმდებარედ, რაც ი-----ის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციებით არ დასტურდება, ვინაიდან ი-----ის საკუთრებად რეგისტრირებული 4 მიწის ნაკვეთიდან ერთ კვარტალში N22 მდებარეობს მხოლოდ 2000 კვ.მ. (სათიბი შაორზე) და 3492 კვ.მ. (სახნავი კარზე) ფარობის მქონე მიწის ნაკვეთები, რაც სადავო რეგისტრაციის (განაცხადის 8-----) კანონიერების თაობაზე გონივრული ეჭვის საფუძველია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო პალატა იზიარებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ წინამდებარე საქმეზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რის გამოც ადგილი ჰქონდა ლ-----ის საკუთრების უფლების უკანონოდ შეზღუდვის ფაქტს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით, მიიჩნევს, რომ რაიონულმა სასამართლომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებები ნაწილობრივ არასწორად დაადგინა, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა ამ გარემოებებს, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

კერძოდ, პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებას, რომ N8-----სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, ი-----მა საკუთრებაში დაირეგისტრირა 3492 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული რეგისტრაციით ილახებოდა ლ-----ის საკუთრების უფლება, მთლიანად ბათილად ცნო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 2-----ის N8-----15

გადაწყვეტილება, მაშინ როცა ლ-----ეს უფლების დამდგენი დოკუმენტი გააჩნდა მხოლოდ 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ N8-----15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობით, დაუსაბუთებლად შეზღუდა იმ მიწის ნაკვეთზე ი-----ის საკუთრების უფლება, რომლის მართლზომიერების საკითხი სათანადო სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობის გამო, ლ-----ის სარჩელისა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების პირობებში, სადავო ვერ გახდებოდა.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ა-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება 2--- წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო, პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარიდან უკან უნდა დაუბრუნდეს 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი, ხოლო 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად; ამასთან, ლ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს ლ-----

--ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარიდან 50 ლარის ანაზღაურება, ხოლო 50 (ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

სარეზოლუციონაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
 - ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2-----ის 8-----06 გადაწყვეტილება, რომლითაც ლ-----ეს უარი ეთქვა 8-12.01.3-- ს/კ რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაციაზე;
 - ბათილად იქნეს ცნობილი ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2--- წლის 2-----ის N2----- გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ლ-----ეს უარი ეთქვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2--- წლის 2-----ის 8-----06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე;
 - ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2017 წლის 2-----ის N 8-----15 გადაწყვეტილება ი-----ის სახელზე 8-12.25.3-- ს/კ რეგისტრირებული უძრავი ნივთის, ფართობ 3492 კვ. მეტრიდან 2000 კვ. მეტრის ნაწილში;
 - დაევალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს ლ-----ის მიერ 2--- წლის 0-----ის N8----- განცხადებით მოთხოვნილი 8-12.01.3-- ს/კ რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში,

დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელება 2000 კვ.მეტრის ფარგლებში;

4. ა-----ის რაიონული სასამართლოს 2--- წლის 25 ივლისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დარჩეს უცვლელი;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარიდან უკან დაუბრუნდეს 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი, ხოლო 75 (სამოცდათხუთმეტი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონულ ოფისს ლ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარიდან 50 ლარის ანაზღაურება, ხოლო 50 (ორმოცდაათი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

7. 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, ქ-----ის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქ-----ი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე
მეშველიანი

მურთაზ