



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

20 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

1. აპელანტი (მოპასუხე) - ი----- ჩ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - (მოსარჩელე) ა----- ჩ-----ე

წარმომადგენელი- ე----- ბ-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - გ-----ა ხ-----ე

2. აპელანტი (მოსარჩელე) - ა----- ჩ-----ე

წარმომადგენელი- ე----- ბ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხეები) - ი----- ჩ-----ე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული განჩინება - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტ ი----- ჩ-----ის მოთხოვნა - საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების

მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტ ა----- ჩ-----ის მოთხოვნა – საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. სარჩელით წარმოდგენილი მოთხოვნა

2019 წლის 30 ივნისს ა----- ჩ-----ის წარმომადგენელმა მ---- ჩ-----ემ სარჩელით მიმართა საჩხერის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ი----- ჩ-----ის მიმართ და მოითხოვა უძრავი ქონების ს/კ №----- (წინა ნომერი 3-----) რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ა----- ჩ-----ის საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ მის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

მოსარჩელის მიერ სარჩელი დაფუძნებულ იქნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1.1.1. მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საკუთრების უფლებას განკუთვნილი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია მოითხოვა. ზემოაღნიშნული უფლების დამადასტურებელ უმნიშვნელოვანეს დოკუმენტს წარმოადგენდა მიწის მიღება-ჩაბარების №1-- სახელმწიფო აქტი.

1.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 03 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სხვა ნაკვეთთან ზედდების გამო მას უარი უთხრა რეგისტრაციაზე.

1.1.3. საჯარო რეესტრის მეშვეობით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2012 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული აქვს ი----- ჩ-----ეს.

1.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ი----- ჩ-----ის საკუთრება დარეგისტრირებული აქვს 5702.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით №-----. აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტი №- აქტი, მაშინ როდესაც დასახელებულ აქტში მიწის ნაკვეთის ფართობია 2518 კვ.მ და არა 5702.00 კვ.მ. შესაბამისად არ დგინდება 5702.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რა საფუძვლითაა დარეგისტრირებული, რაც ადასტურებს იმას, რომ ი----- ჩ-----ეს მითვისებული აქვს მის საკუთრების უფლების საგანს განკუთვნილი მიწის ნაკვეთი.

1.1.5. 2012 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ისე მიიღო, რომ არ მოიკვლია დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის ფართობები და საზღვრები, მაშინ როდესაც მონაცემებს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებზე და ასევე მონაცემებს მიწის ფართობებზე შეიცავს როგორც ი----- ჩ-----ის ასევე მის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი მიწის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტები.

1.2. მოპასუხეთა პოზიცია

1.2.1. მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა შესაგებელში დაფიქსირებული პოზიციით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა შემდეგზე:

1.2.1.1. 2012 წლის 23 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს №----- განცხადებით მიმართა ი----- ჩ-----ემ (პ/ნ 5-----) და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება.

1.2.1.2. ი----- ჩ-----ემ რეგისტრაციისათვის წარადგინა საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №--- ბრძანებულების შესაბამისად შესრულებული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა ს/კ-ით №3-----, სისტემური რეგისტრაციის შედეგად შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც სრულად შეესაბამებოდა იმ დროს მოქმედ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონს.

1.2.1.3. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან 2012 წლის 25 ივლისს მიღებულ იქნა №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და 5702 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით 3-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----, დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა ი----- ჩ-----ის საკუთრებად.

1.2.2. შესაგებელში დაფიქსირებული პოზიციით სარჩელი არ ცნო მოპასუხე ი----- ჩ-----ემ და მიუთითა შემდეგზე:

1.2.2.1. მან მიწის ნაკვეთი შეიძინა ა-----ი ჩ-----ისგან, რაშიც გადაუხადა შესაბამისი თანხა და იმის მითითება, რომ მისთვის 2019 წელს გახდა ცნობილი მიწის რეგისტრაციის შესახებ სიმართლეს არ შეესაბამება, ამასთან ა-----ი ჩ-----ემ მედიაციის დროს, რომელსაც აწარმოებდა ჭიათურის ნოტარიუსი, თვითონაც დაადასტურა ნასყიდობის ფაქტი.

1.2.2.2 მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ განხორციელებულა 2012 წელს, პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2002 წელს, ხოლო შემდეგ განხორციელდა რეგისტრაციის განახლება.

1.2.2.3. მოპასუხე ი----- ჩ-----ის თვალსაზრისით, მოთხოვნა ხანდაზმულია.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ა---- ჩ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისის მიღებული №8----- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების - ს/კ.№ 3----- (წინა ნომერი 3-----) რეგისტრაციის შესახებ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1.1. ა----- ჩ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა წარმომადგენლის მეშვეობით საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით. მან წარადგინა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი № 1-- და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 03 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სხვა ნაკვეთთან ზედდების გამო უარი უთხრა მას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და განმცხადებელს განემარტა, რომ თუ ის არ ეთანხმება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას, სარეგისტრაციო ვადაში შეუძლია წარადგინოს ინფორმაცია დავის არსებობის თაობაზე. საჯარო რეესტრის მეშვეობით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული აქვს ი----- ჩ-----ეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 10 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მოთხოვნა გაიგზავნა მედიატორ ნოტარიუსთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ერთ შემთხვევაში მხარის გამოუცხადებლობის გამო მედიაცია არ შედგა, ხოლო 2019 წლის 25 ივლისის მხარეები გამოცხადდნენ, მაგრამ კერ შეთანხმდნენ და მედიაცია შეწყდა.

მიწის მიღება-ჩაბარების №1-- აქტით დადგენილია, რომ ა----- ჩ-----ეს რეფორმით მიღებული აქვს მიწის ნაკვეთი 1800 კვადრატული მეტრის ოდენობით. ნაკვეთის საზღვრებია საძოვარი, საძოვარი, მდინარე ბუჯა და გზა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 03 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.17);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 10 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.92);

- მიღება-ჩაბარების აქტი №1--(იხ.ს.ფ.22);

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ(იხ.ს.ფ.97);
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი).

2.1.2. 2012 წლის 23 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ი----- ჩ-----ემ (პ/ნ 5-----) და № 8----- განცხადებით მოითხოვა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. ი----- ჩ-----ემ, რეგისტრაციისათვის წარადგინა საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №--- ბრძანებულების შესაბამისად შესრულებული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა, საკადასტრო კოდით №3-----, სისტემური რეგისტრაციის შედეგად შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი, სადაც მითითებულია, რომ სააღრიცხვო ბარათის გაცემის საფუძველია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №- აქტი. ასევე წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სააღრიცხვო ბარათში მიწის ნაკვეთის ფართობია 5702.28 კვადრატული მეტრი.

ზემოთ მითითებული განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 25 ივლისს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების - ს/კ №----- (წინა ნომერი 3-----) რეგისტრაციის შესახებ.

მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №- აქტის მიხედვით აქტი გაცემულია 1998 წლის 07 მაისს. აქტის მიხედვით მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სოფელ ქვაციხეში, მისი ფართობია 2518 კვადრატული მეტრი. ამდენად, მიღება - ჩაბარების აქტსა და სააღრიცხვო ბარათში ასახული მიწის ნაკვეთის ფართობები აშკარად განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან. **მოპასუხე ი----- ჩ-----ის განმარტებით მან 1800 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი შეიძინა მოსარჩელისაგან ადრეულ წლებში და მოცემული მიწის ნაკვეთიცაა აღრიცხული მიწის ნაკვეთის- №3----- საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისის რეგისტრაციის გადაწყვეტილებით.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღრიცხვო ბარათი (იხ.ს.ფ.98);
- ნახაზი (იხ.ს.ფ.100);
- მიღება-ჩაბარების აქტი №-(იხ.ს.ფ.18.);
- გადაწყვეტილება (იხ.ს.ფ.90);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან(იხ.ს.ფ.19);
- განცხადების მიღების ბარათი(იხ.ს.ფ.73);
- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება(იხ.ს.ფ.84);
- მხარეთა განმარტებები (იხ. ოქმი).

2.1.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე ი----- ჩ----- --ე დაობენ საკუთრების უფლებას ზედდების ფარგლებში.

2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების მიზნით რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ხოლო ამავე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ ა----
--- ჩ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა წარმომადგენლის მეშვეობით საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით. მან წარადგინა მიწის მიღება-ჩაბარების №1-- აქტი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 03 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სხვა ნაკვეთთან ზედდების გამო განმარტა სავალდებულო მედიაციის თაობაზე, თუმცა საბოლოოდ მხარეები ვერ შეთანხმდნენ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ აპელირება გააკეთა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლზე, რომლის შესაბამისად ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა)საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების

სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) **მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;** დ) **საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;** ე) **საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.**

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ა----- ჩ-----ემ სწორედ აღნიშნული კანონის ფარგლებში მიმართა საჯარო რეესტრს კოორდინატთა სისტემაში თავისი რეგისტრირებული საკუთრების უფლების სრულყოფის მიზნით .მოსარჩელის უფლება სადაო მიწის ნაკვეთზე - ს/კ.№ 3----- დასტურდება მიწის მიღება-ჩაბარების №1-- აქტით, რომლითაც დადგენილია, რომ ა----- ჩ-----ეს რეფორმით მიღებული აქვს მიწის ნაკვეთი 1800 კვადრატული მეტრი ოდენობით სოფელ ქვაციხეში. ნაკვეთის საზღვრებია საძოვარი, საძოვარი, მდინარე ბუჯა და გზა.

სასამართლომ მიუთითა განსახილველი სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის, სახელდობრ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №5-- დადგენილების მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი. მოპასუხის სახელზე არსებობს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №- , რომელიც შეიცავს ნაკვეთის პარამეტრებს - სიგრძე, სიგანე, ფართობი, ინფორმაცია მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ, მასშტაბი და ა.შ.

მოხმობილი ნორმები შეაჯერა რა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2012 წლის 23 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ი----- ჩ-----ემ და №----- -- განცხადებით მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. მან რეგისტრაციისათვის წარადგინა საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №--- ბრძანებულების შესაბამისად შესრულებული მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა, ს/კ-ით № 3-----, სისტემური რეგისტრაციის შედეგად შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი, სადაც მითითებულია, რომ სააღრიცხვო ბარათის გაცემის საფუძველია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №- აქტი. ასევე წარდგენილი იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სააღრიცხვო ბარათში მიწის ნაკვეთის ფართობია 5702.28 კვ.მ. მითითებული განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება უძრავი ქონების - ს/კ №----- (წინა ნომერი 3-----)

რეგისტრაციის შესახებ.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ი----- ჩ-----ის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ მან სადაო მიწის ნაკვეთი შეიძინა ა----- ჩ-----ისაგან კანონით დადგენილი წესით და რომ ამდენად, მოცემული მიწის ნაკვეთი მართებულად იქნა ასახული სადაო მიწის ფართობში, რადგან არ არსებობს ფორმადაცული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში სადაო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტი.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ განმარტა, მიუხედავად იმისა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ **ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.** ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ¹“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის (ასეთი სახით ჩამოყალიბებულია 2011 წლიდან) რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

ზემოაღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრს 2012 წლის 25 ივლისს ი----- ჩ-----ის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და მიღება-ჩაბარების აქტთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა არსებული ზედდება. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად

მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების მიზნით სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბ-----) , **სადაც განიმარტა, რომ „რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.“**

სასამართლომ მიუთითა სადაო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად საკადასტრო აზომვით ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს 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.

რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხის კუთვნილ სააღრიცხვო ბარათში და მისსავე კუთვნილ №- მიღება-ჩაბარების აქტში მიწის ფართობები და საზღვრები განხვავდება სადაო რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებისაგან.

სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე

გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად მოპასუხეს არსებითი გამოკვლევის შემთხვევაში შეეძლო დაედგინა ნაკვეთის მესაკუთრე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა.

სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ა----- ჩ-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა.ამავე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის შესაბამისად საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. საკადასტრო აღწერისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტების აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე 0.15 მ-ისა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას და განმარტა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და

დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. არ შეიძლება, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად.

გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების მიზნით სასამართლომ მოუხმო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებს და განმარტა მათი შინაარსი. სახელდობრ მიუთითა 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო თვლის, 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 (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი) და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაშიც ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ხოლო ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის შესაბამისად კი საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს ... ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს სადაო რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაცია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, უნდა გამოიკვლიოს მიღება-ჩაბარების №- აქტი და მიღება - ჩაბარების №1-- აქტი, რადგან აღნიშნული დოკუმენტები შეიცავენ ნაკვეთის პარამეტრებს - სიგრძეს, სიგანეს, ფართობს, ინფორმაციას მოსაზღვრე ნაკვეთების შესახებ, მასშტაბი, მიწის ფართობის განსხვავების ფაქტი მოპასუხის კუთვნილ სააღრიცხვო ბარათსა და მიღება-ჩაბარების აქტს შორის და რომ ამდენად, უნდა მოხდეს მოცემული პარამეტრების შედარება სადაო რეგისტრაციის მონაცემებთან. სასამართლომ ასევე ჩათვალა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც შეიძლება კავშირში იყოს სადაო აქტებთან. ა.შ.

დაბოლოს, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის ძალითაც, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი, ხოლო რაც შეეხება მეორე მოთხოვნას, იგი დამოკიდებულია რა პირველ სასარჩელო მოთხოვნაზე, აღნიშნული სასამართლომ არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

საჩივრის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს როგორც ა----- ჩ-----ემ, ასევე ი----- ჩ-----ემ.

3.1 აპელანტ ა----- ჩ-----ის თვალსაზრისით, რაიონულმა სასამართლომ მართებულად დაადგინა, რომ მოსარჩელის უფლება სადავო ნაკვეთზე ს/კ №----- დასტურდებოდა მიწის მიღება-ჩაბარების №1-- აქტით, რომლითაც დგინდება, რომ ა----- ჩ-----ეს რეფორმით მიღებული აქვს მიწის ნაკვეთი 1800 კვ.მ. სოფელ ქვაციხეში, ნაკვეთის მოსაზღვრებია: ჩ----- - ლ-----, სამხრეთით - გ-----ი, აღმოსავლეთით - გზა და დასავლეთით - გზა. რაიონულმა სასამართლომ ასევე სწორად აღნიშნა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №5-- დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითად საფუძველს. ამდენად, ისეთ ვითარებაში, როდესაც სასამართლომ დაადგინა ს/კ. №----- მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლება, სასამართლოს ასევე უნდა დაეკმაყოფილებია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალდებულება ა----- ჩ-----ისათვის 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ წარდგენილი საკადასტრო ნახაზის მიხედვით.

3.2. აპელანტ ი----- ჩ-----ის თვალსაზრისით, რაიონულმა სასამართლომ ისე გააუქმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისის №8----- - გადაწყვეტილება უძრავი ქონების ს/კ. №----- რეგისტრაციის შესახებ, რომ არ გამოიკვლია და შესაბამისად გადაწყვეტილებაში ვერ დაასაბუთა, თუ რა შემხებლობა გააჩნდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს მოსარჩელის მიერ წარდგენილ 1995 წლის 25 ნოემბრის №1-- მიღება-ჩაბარების აქტთან, ხოლო ის გარემოება, რომ სადავო ამონაწერში უფლებადამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №- აქტი, რომლის თანხმად მას მიღებული აქვს 2518 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, უპირობოდ არ ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ 2012 წლის 25 ივლისს დარეგისტრირებული 5702 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ასევე მოიცავს ა----- ჩ-----ის 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსაც.

აპელანტის მტკიცებით სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან 2012 წლის 25 ივლისს მიღებული №8----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ და 5702 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ს/კ-ით №----- (ნაკვეთის წინა N3-----) დაზუსტებული მონაცემებით მის საკუთრებად რეგისტრაცია

განხორციელდა მის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი საერეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომელიც უტყუარად წარმოშობდა დაზუსტების რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძველს, ამასთან არ არსებობდა საერეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან/და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები, შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 25 ივლისის რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება კანონიერია, იგი გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ აყენებს ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო მხარეთა მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა შეფასების, სააპელაციო საჩივრების მოტივების შესწავლა-გაანალიზების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტთა მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის

მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ; ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

5. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ, წინამდებარე განჩინების 2.1.1.-2.1.3. პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე გამეორების გარეშე და ამასთან **დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:**

სარჩელით დავის საგანია უძრავი ქონების (ს/კ.№ 3----- ,წინა ნომერი 3-----) რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობა.

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

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და

სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სა-კა-დას-ტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შე-საბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, ტერმინი „სახელმწიფო პროექტი“ გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსაზღვრულ საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად. იმავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით „საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირად“ მიიჩნევა პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ა----- ჩ-----ის წარმომადგენელმა მ----- ჩ-----ემ 2019 წლის 27 ივნისს №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ჭიათურის, სოფელ ქვაციხეში მდებარე 1800 კვ.მ. ოდენობის მიწის ნაკვეთზე. განცხადებას დაურთო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. ამავე განცხადებით მოითხოვა №8----- განცხადებაზე დართული

დოკუმენტაციის ხილვა (ს.ფ. 83, 84).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 03 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და ა----- ჩ-----ეს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (ს/კ № 3----- მესაკუთრე ი----- ჩ-----ე პ/ნ. 5-----) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი-ა----- ჩ-----ე არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წამოედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს - ა----- ჩ-----ეს განემარტა, რომ მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 03 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. ამასთან ა----- ჩ-----ეს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას (იხ.ს.ფ. 89-90).

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 25 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის მოტივით (ს.ფ. 96).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 1994 წლამდე** უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის 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. ამავე კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; 3) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს. ხსენებული კანონის მე-16 მუხლი ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის უფლებამოსილებებს, მათ შორის, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი, საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა (16.1 მუხ. „ა“ ქვეპ).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის ამ ინსტრუქციის მოთხოვნათა დაცვით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილი ადგენს, რომ ტერიტორიული სარეგისტრაციო

სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ი----- ჩ-----ემ 2012 წლის 23 ივლისის №8----- განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მდებარე: ჭიათურა, სოფელი რცხილათი (ზონა: ჭიათურა, სექტორი: ქვაციხე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განცხადებას დაურთო დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სატყეო ფონდი, სარეგისტრაციო მოწმობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ.კერსია. რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 25 ივლისის № 8----- გადაწყვეტილებით ი----- ჩ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა (ს.ფ. 21).

საქმეში წარმოდგენილი 2019 წლის 17 ივლისის თარიღით მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ ჭიათურის რაიონის სოფელ ქვაციხეში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5702 კვ.მ. (დაზუსტებული ფართობი) მიწის ნაკვეთის, ს/კ-ით 3----- (წინა 3№8.02.03.210) მესაკუთრეა ი----- ჩ-----ე. **უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №- აქტი (ს.ფ. 19-20).**

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათებით (რომლებიც დათარიღებულია 08.08.00 წლით, განაცხადის რეგისტრაციის №2----/00) ირკვევა, რომ სარეგისტრაციო ზონა- ჭიათურა, კ-----, სექტორი, სოფელი ქვაციხე, კოდი - 02, კ-----, ნაკვეთის N210, დაზუსტებული ფართი - 5702.28 კვ.მ. რეგისტრირებულია ი----- მ-----ის ძე ჩ-----ის **ოჯახის საკუთრებად, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების №- აქტი (ს.ფ. 98-99).**

მიწის ნაკვეთის 1998 წლის 07 მაისის №- მიღება-ჩაბარების სახელწიფო აქტით დადგენილია, რომ ჭიათურის რაიონის სოფელ ქვაციხეში ი---- მ-----ის ძე ჩ-----ეს „ჩ-----ეების უბანში“ 1 ნაკვეთად გამოეყო 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი (დანიშნულება- საძოვარი). ამავე აქტით ნაკვეთის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - სახნავი, სამხრეთით - ღელე, აღმოსავლეთით - მდ. ბუჯა, ხოლო დასავლეთით - გზა (ს.ფ. 18);

ამდენად, პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ მიწის მიღება - ჩაბარების აქტსა და სააღრიცხვო ბარათში ასახული მიწის ნაკვეთის ფართობები აშკარად განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან.

აპელანტ (მოპასუხე) ი----- ჩ-----ის განმარტებით, მან სადაო მიწის ნაკვეთი

(1800 კვ.მ.) ა----- ჩ-----ისაგან შეიძინა ზეპირსიტყვიერი ფორმით დადებული გარიგებით და ეს მიწის ნაკვეთი ასახულია დარეგისტრირებული მიწის ფართობში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

განსახილველ შემთხვევაში ზემოაღნიშნულ საქმეში არ არსებობს ფორმადაცული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში სადაო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე ჩანაწერი. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად, სააპელაციო სასამართლოც ვერ გაიზიარებს ი----- ჩ-----ის განმარტებას ა----- ჩ-----იდან უძრავი ნივთის შეძენის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბ----- გადაწყვეტილებაში გაკეთებულ განმარტებებზე, სადაც საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.“

საქმეში არსებული 1995 წლის 25 ნოემბრის მიწის ნაკვეთის №1-- მიღება-ჩაბარების სახელწიფო აქტით ირკვევა, რომ ჭიათურის რაიონის სოფელ ქვეციხეში ა----- ვ-----ის ძე ჩ-----ეს 5 ნაკვეთად გამოეყო 0.62 ჰა მიწის ნაკვეთი. რეფორმამდე არსებული მიწა: ნაკვეთის დასახელება - გრძელა;

- 1) 60 კვ.მ. (ბოსტანი), რომლის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩრდილოეთით - გზა, სამხრეთით - შ.გ-----ი, აღმოსავლეთით - გზა, ხოლო დასავლეთით - გზა;
- 2) 756 კვ.მ. (ეზო), მოსაზღვრეები: ჩ----- - გზა, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - გზა;
- 3) 900 კვ.მ. (სახნავი), მოსაზღვრეები: ჩ----- - გ.მ-----ე, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - გზა, დასავლეთით - გზა;

დამატებით გამოყოფილი: ნაკვეთის დასახელება - გრძელა; დათვიხელა ღელე;

- 1) 1425 კვ.მ. (ვენახი), რომლის მოსაზღვრეებად მითითებულია: ჩ----- - ვ.ლ-----, სამხრეთით - შ.გ-----ი, აღმოსავლეთით - ბუჯა, ხოლო დასავლეთით - გზა;

- 2) 676 კვ.მ. (სახნავი), მოსაზღვრეები: ჩ----- - ვ.ლ-----, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - ბუჯა, ხოლო დასავლეთით - გზა;
- 3) 75 კვ.მ., მოსაზღვრეები: ჩ----- - ვ.ლ-----, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - ბუჯა, ხოლო დასავლეთით - გზა;
- 4) 660 კვ.მ. (სახნავი), მოსაზღვრეები: ჩ----- - ვ.ლ-----, სამხრეთით - გზა, აღმოსავლეთით - ბუჯა, ხოლო დასავლეთით - გზა;
- 5) ზემოაღნიშნულთან ერთად ამავე აქტის თანახმად ა----- ჩ-----ეს სხვა მიწის ნაკვეთებთან ერთად რეფორმით მიღებული აქვს 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელის საზღვრებია ჩ----- - საძოვარი, სამხრეთით - საძოვარი, აღმოსავლეთით - მდინარე ბუჯა და დასავლეთით - გზა. (ს.ფ. 22);

საპელაციო პალატა ასევე იზიარებს რაიონული სასამართლოს განმარტებას, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი, მართალია, პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა **ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.**

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სამართლებრივ შეფასებას იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2012 წლის 25 ივლისს ი----- ჩ-----ის ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, უნდა მოეხდინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ქალაქში შესრულებული საკადასტრო მონაცემების, სააღრიცხვო ბარათებისა და მიღება ჩაბარების აქტების ურთიერთშესაბამისობის დადგენა, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა არსებული ზედდება. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ.

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო

ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

სადაო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად საკადასტრო აზომვითი ნახაზს თან უნდა ერთვოდეს 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.

როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, ი----- ჩ-----ის კუთვნილ სააღრიცხვო ბარათში და მისსავე კუთვნილ №- მიღება-ჩაბარების აქტში მიწის ფართობები არ ემთხვევა. გარდა ამისა საზღვრები განხვავდება სადაო რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებისაგან.

სადავო გადაწყვეტილების გამოცემის დროს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 7.3 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, შესაბამისად მოპასუხეს არსებითი გამოკვლევის შემთხვევაში შეეძლო დაედგინა ნაკვეთის მესაკუთრე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო გამოერკვია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის არსებობა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაინტერესებული მხარისათვის - ა----- ჩ-----ისათვის ეცნობებინა წარმოების დაწყების შესახებ, მიეცა მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობა. სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ ა----- ჩ-----ის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ

დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ზემოთ მოყვანილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით, სააპელაციო პალატა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად მიიჩნევს, რომ ი----- ჩ-----ის სარეგისტრაციო განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დაცული არ ყოფილა ზემოთ მოხსენიებული საკანონმდებლო მოთხოვნები, რის შედეგადაც მიღებულ იქნა უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. შესაბამისად, სახეზეა უძრავი ქონების (ს/კ. № 3-----, წინა ნომერი 3-----) რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 25 ივლისს მიღებული №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით განსაზღვრული საფუძველი.

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

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

6.1. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და ასეთის სამტკიცებლად წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, ხოლო მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები არ შეიცავს. შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს, საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის „მ1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე აპელანტი ა----- ჩ-----ე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, ხოლო აპელანტ ი----- ჩ-----ეს სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად

სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი (150 ლარი) არ უბრუნდება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 და 34-ე მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ი----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ა----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. აპელანტ ი----- ჩ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
4. აპელანტი ა----- ჩ-----ე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე

ნანა კალანდაძე