



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 ოქტომბერი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტები - ზ----- ნ----- (მოსარჩელე; მოპასუხე რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელზე), ლ----- თ----- (მოპასუხე რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელზე)

მოწინააღმდეგე მხარეები - რ----- (მოსარჩელე; მოპასუხე ზ----- ნ-----ს სარჩელზე), ნ----- კ----- (მოსარჩელე), მარტვილის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისია (მოპასუხე ზ----- ნ-----ს სარჩელზე), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მოპასუხე), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახური (მოპასუხე)

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა - სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება, როგორც რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, ისე ზ-----ი ნ-----ს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც დაკმაყოფილდება ზ----- ნ-----ს სარჩელი და სრულად იქნება უარყოფილი რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 16 თებერვალს რ-----მ და ნ----- კ-----მ სარჩელით მიმართეს სენაკის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვეს: მარტვილის მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 4-----) ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25

აპრილის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 14 იანვრის №8-----3 გადაწყვეტილებებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელებმა ასევე მოითხოვეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალებულება – გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მარტვილის მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რ-----სა და ნ-----კ-----ს სახელზე მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 1992-1999 წლებში მიმდინარე მიწის რეფორმის ფარგლებში, რ-----ს ოჯახს საკუთრებაში გადაეცა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1.20 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით მიმართეს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს, თუმცა იმის გამო, რომ აზომვითი ნახაზი არასწორად იქნა შედგენილი, ზედდებაში აღმოჩნდა მოსარჩელისვე საკუთრებად რეგისტრირებულ, №-- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე გადაცემულ მიწის ნაკვეთთან. ამასთან, რ-----ს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ამ უკანასკნელის მიერ თხილის პლანტაციაა გაშენებული და წარმოადგენს მის საკუთრებას, მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულია მოპასუხე ზ---ნ-----ს სახელზე. ზ-----ნ-----ს რეგისტრაციის უკანონობას ადასტურებს ის გარემოება, რომ მას კომლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთიდან 1 ჰა მიწის ნაკვეთი გასხვისებული ჰქონდა შინაგან საქმეთა სამინისტროზე ჯერ კიდევ 2008 წელს, თუმცა 2014 წლის 25 აპრილის სადავო გადაწყვეტილებით სრულად დაირეგისტრირა კომლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, მოსარჩელის განაცხადზე ზედდების საფუძველით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები, ისევე როგორც ზ-----ნ-----ს სახელზე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი და ამ ჩანაწერის ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილი საჩივრის განხილვაზე უარი ეწინააღმდეგება კანონს და არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველები.

2016 წლის 25 აგვისტოს ზ-----ნ-----მაც მიმართა სენაკის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით და მოითხოვა მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 30 ივნისის №-- საკუთრების უფლების მოწმობის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურში რ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერების ბათილად ცნობა, მარტვილის რაიონის, სოფელ დ-----ში მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით - 4-----.

მოსარჩელე ზ-----ნ-----ს განმარტებით, მამისგან ი-----ნ-----სგან მემკვიდრეობით მიიღო მარტვილის რაიონის, სოფელ დ-----ში მდებარე 2,9 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ი-----ნ-----ფლობდა 1898 წლიდან. 1941 წელს მამამისმა ი-----ნ-----მ რ-----ს მამას, კ-----ნ-----ს მისცა თავის ნაკვეთზე სახლის ჩადგმის უფლება. ზ-----ნ-----1984 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, ხოლო რ-----მ გაანადგურა მისი მამა-პაპისეული

საკარმიდამო ნაკვეთი და გააშენა თხილის პლანტაცია. ზ----- ნ-----ს მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში რეგისტრირებული აქვს 9 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით - 4-----, ხოლო მეორე ნაწილის რეგისტრაციის მიზნით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს, თუმცა სარეგისტრაციო ობიექტი ზედდებაში აღმოჩნდა რ-----ს სახელზე №-- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით 4-----. მოსარჩელის მტკიცებით №-- საკუთრების მოწმობა გაცემულია კანონდარღვევით, ვინაიდან მარტვილის მუნიციპალიტეტისათვის ცნობილი იყო ამ მიწაზე მისი (ზ----- ნ-----ს) საკუთრების უფლების შესახებ, თუმცა იგი არ ჩართეს დაინტერესებულ პირად.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 09 ნოემბრის განჩინებით ერთ წარმოებად გაერთიანდა სენაკის რაიონული სასამართლოს წარმოებაში არსებული N3/10-2016 (რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელისა გამო) და N3/63-2016 (ზ----- ნ-----ს სარჩელისა გამო) ადმინისტრაციული საქმეები და საქმეს მიენიჭა საქმის ნომერი: 3/10-2016.

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა რ-----ს სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ რ-----ს განაცხადზე სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას სარეგისტრაციო სამსახურს კანონის მოთხოვნა არ დაურღვევია, ხოლო ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ქონების საკუთრებად რეგისტრაციის სფეროში მოქმედი ყველა სამართლებრივი ნორმის დაცვით და არ არსებობს რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოპასუხე - ზ----- ნ-----მ რ-----ს სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მიწის რეფორმის საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე 1,20 ჰა მიწის ნაკვეთი, საგადასახადო სიის №754 თანახმად, საიდანაც 9 000.00 კვ.მ. საკუთრებად დაირეგისტრირა 2012 წლის 13 ნოემბერს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- გადაწყვეტილებით. უძრავ ნივთზე უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით ზ----- ნ-----ს სარჩელის საფუძველზე მხარეებს შორის მიმდინარე დავა დასრულებულია კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომლითაც დაკმაყოფილებულია ზ----- ნ-----ს მოთხოვნა რ-----ს მიერ სხვისი ნაკვეთით სარგებლობის უფლების აკრძალვის თაობაზე.

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურმა ზ----- ნ-----ს სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ რ-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით ყველა სამართლებრივი დოკუმენტი შეესაბამება კანონს და არ არსებობს განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოპასუხე - მარტვილის მუნიციპალიტეტის გამგებელთან არსებული მარტვილის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა ასევე არ ცნო ზ----- ნ-----ს მოთხოვნა რ-----ს საკუთრების მოწმობის გაუქმების შესახებ იმ საფუძველით, რომ საკუთრების მოწმობა გაცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

სენაკის რაიონული სასამართლოს 24.09.2018 წ. გადაწყვეტილებით რ-----სა და ნ-----
--- კ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ _ საქართველოს ადმინისტრაციული
საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის
გადაწყვეტის გარეშე ბათილად იქნა ცნობილი მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში
მდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით: 4-----, ზ----- ნ-----ს საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება და დაევალა სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს კანონით
დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების
გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან მიმართებით, ხოლო რ-----
-----სა და ნ----- კ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03
და 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ,
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016
წლის 11 იანვრის №8-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- ადმინისტრაციული
საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის
თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელების რ-----
---სა და ნ----- კ-----ს მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის
სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 4-----) მისი
საკუთრების უფლების დაზუსტებული მონაცემებით, მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო
აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში, რეგისტრაციის დავალების
თაობაზე.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----
-----ს სარჩელი მარტვილის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ რ-----ს
საკუთრების უფლების N-- მოწმობისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერების
ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

ამავე გადაწყვეტილებით, მოსარჩელების მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ
გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩა ბიუჯეტში გადახდილად.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2014 წლის 22 მაისს რ-----მ განცხადებით მიმართა მარტვილის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოსთან შექმნილი მარტვილის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მარტვილის რაიონის სოფელ
დ-----ში მდებარე 1671.702 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის
საკუთრებად აღიარების შესახებ. განმცხადებელმა კომისიას წარუდგინა ორთოფოტო,
საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა საჯარო რეესტრიდან, სანოტარო აქტით

დადასტურებული მოწმეთა ჩვენებები, პირადობისა და თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები;

მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მარტვილის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაკმაყოფილდა რ-----ს მოთხოვნა და 2014 წლის 30 ივნისს გაცემულ იქნა საკუთრების მოწმობა N-- მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე 1672 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 9 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა (ს/კ 4-----) რ-----ს საკუთრების უფლება (საფუძველი-საკუთრების უფლების 2014 წლის 30 ივნისის N-- მოწმობა, გაცემული მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ);

2015 წლის 1 დეკემბერს რ-----მ კვლავ მიმართა განცხადებით მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე 1,20 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებელმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა საარქივო ცნობა, რომლის მიხედვით რ-----ს სახელზე მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში ირიცხებოდა 1.20 ჰა მიწის ნაკვეთი (საფუძველი საგადასახადო სია N754), საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელვერსია და დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში უკვე, მისსავე სახელზე N-- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. რ-----ს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა;

რ-----ს მიერ კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მარეგისტრირებელ ორგანოში დადგენილ ვადაში არ იქნა წარდგენილი, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

2016 წლის 8 იანვარს რ-----მ განცხადებით კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით-4-----რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ახალი ელექტრონული ვერსია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძველით, რომ სოფელ დ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით - 4-----რეგისტრირებული იყო 1 672 კვ.მ ფართი, ხოლო განცხადებით მოთხოვნილი იყო 5 072 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, მარეგისტრირებული ორგანოს განმარტებით, იზრდებოდა ფართი; ნაკვეთი 1/3-ზე მეტად

იცვლიდა კოორდინატებს და არ იყო გადახდილი სარეგისტრაციო მოსაკრებელი, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა;

2008 წლის 6 ოქტომბერს ლ----- თ-----სა და საქართველოს შს სამინისტროს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, საქართველოს შს სამინისტრომ ლ----- თ-----საგან შეიძინა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 10 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით - 4-----, რომელიც საქართველოს შს სამინისტროს №8----- (13.05.2009 წ.) და №8----- (08.07.2009 წ.) განაცხადების საფუძველზე დარეგისტრირდა საქართველოს შს სამინისტროს საკუთრებად;

მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ დ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10 002 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 4-----, მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით აღრიცხულია მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის საკუთრებაში (ნაკვეთის წინა ნომერი - 4-----);

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10 002 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 4----- (ნაკვეთის წინა ნომერი - 4-----) შეიძინა ნ----- თ-----მ და 2010 წლის 12 იანვრის №8----- გადაწყვეტილებით აღირიცხა მის სახელზე, ხოლო ნ----- თ-----საგან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 2013 წლის 12 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა მოსარჩელე ნ----- კ-----მ და მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 14 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით აღირიცხა ნ----- კ-----ს საკუთრებად;

2014 წლის 21 თებერვალს ნ----- კ-----მ განცხადებით მიმართა მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელება, რაც სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 26 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა და მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10 002 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა N1 (განაშენიანების ფართი - 122.891 კვ.მ.) საკადასტრო კოდით 4----- (ნაკვეთის წინა ნომერი-4-----) აღირიცხა ნ----- კ-----ს საკუთრებად;

2014 წლის 8 მაისს ნ----- კ-----მ განცხადებით მიმართა მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება, რაც მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 13 მაისის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 ნოემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----ს საკუთრებად დარეგისტრირდა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 3 599 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 4-----. რეგისტრაციის საფუძველი გახდა აბაშის არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი - 06.11.2012);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №8-----06 გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----ს საკუთრებად

დარეგისტრირდა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2 413 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 4-----, რეგისტრაციის საფუძველი გახდა აბაშის არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი - 06.11.2012);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 5 მარტის №8-----07 გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----ს საკუთრებად დარეგისტრირდა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1951 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 4-----, რეგისტრაციის საფუძველი გახდა აბაშის არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი - 06.11.2012);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 5 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----ს საკუთრებად დარეგისტრირდა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1037 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 4-----, რეგისტრაციის საფუძველი გახდა აბაშის არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი - 06.11.2012);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 24 აპრილის №8----- გადაწყვეტილებით გაერთიანების შედეგად ზ----- ნ-----ს საკუთრებად დარეგისტრირდა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) 9 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 4----- (ნაკვეთის წინა ნომერი - 4-----; 4-----; 4-----; 4-----). რეგისტრაციის საფუძველი გახდა აბაშის არქივის საარქივო ცნობა AA2-----03 (დამოწმების თარიღი - 06.11.2012), რომლის მიხედვით, აბაშის არქივში დაცული მარტვილის რაიონის, სოფელ დ-----ის საკრებულოს საკომლო წიგნებში ზ----- ნ-----ს კომლი არ ირიცხება, ხოლო დ-----ის საკრებულოს 2001-2005 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიის მიხედვით ზ----- ნ-----ს ერიცხება 0.90 ჰა მიწის ფართობი (საგადასახდო სია - N41);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

კანონის მითითებული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე გასაჩივრებული აქტები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი- 4-----) ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, ასევე, მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილები; მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების №-- მოწმობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის რ-----ს მარტვილის რაიონის, სოფელ დ-----ში მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით - 4----- საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა, როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ, აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო ამავე კოდექსის 6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ნორმატიული აქტით განსაზღვრული ამ უფლებამოსილების განხორციელებისას მოპასუხე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია უზრუნველყოს ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა. იმავე კოდექსის 96.1 და 96.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, რაიონული სასამართლოს აღნიშვნით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რადგან თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება, ასევე, მისაღები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის სამართლებრივი მდგომარეობის შესაძლო გაუარესება.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობის საკითხის გარკვევისას სასამართლომ შეამოწმა რამდენად იქნა დაცული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტების გამოცემისას ამ სფეროში მოქმედი, ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების მოთხოვნები, რის შედეგადაც სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტებიდან - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი - 4-----) ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც იგი ზედდების ნაწილში ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები, ასევე, მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მარტვილის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების მოწმობა N-- და ამ მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული ჩანაწერები სრულ შესაბამისობაშია ამ ურთიერთობის მომწესრიგებელ და ამ სფეროში მოქმედ კანონის ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, როგორც საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო, ვალდებულია თავისი საქმიანობა განახორციელოს როგორც "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის", ისე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო მეორე პუნქტის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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 ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სარეგისტრაციო დოკუმენტაციად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით

მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), 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 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

საჯარო რეესტრის მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 ნოემბრის №8-----
-----03, 2013 წლის 20 სექტემბრის №8-----06, 2014 წლის 5 მარტის №8-----07 და 2014
წლის 5 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილებებით ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლებით
აღირიცხა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების (სახნავი) 3599 კვ.მ; 2413 კვ.მ; 1951 კვ.მ; 1037 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები,
საკადასტრო კოდებით - 4-----; 4-----; 4-----; 4-----. ხოლო საბოლოოდ ყველა
ნაკვეთის გაერთიანების მიზნით ზ----- ნ-----ს მიერ წარდგენილ იქნა ახალი საკადასტრო
აზომვითი ნახაზი, რომლის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის მარტვილის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----ს სახელზე
დარეგისტრირდა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე, გაერთიანების
შედეგად წარმოშობილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

შესაბამისად, ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთებზე, თავდაპირველად განხორციელდა ოთხ ნაკვეთად, ხოლო საბოლოოდ ოთხივე რეგისტრაციის გაერთიანების შედეგად ყველა ნაკვეთი №8-----03 გადაწყვეტილებით, ერთიანად, აღირიცხა ზ----- ნ-----ს სახელზე. მარეგისტრირებელ ორგანოში ზ----- ნ-----ს მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილ იქნა საარქივო ცნობა, სხვა რაიმე სახის დოკუმენტი, რაც ზ----- ნ-----ს მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ფარგლებში მის საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა.

აღნიშნულთან ფაქტობრივ გარემოებასთან დაკავშირებით, რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, გაცემული საარქივო ცნობის სახით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს, თუმცა მხოლოდ საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული სქემატური ნახაზის გარეშე, საიდანაც დგინდება მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, ვერ გახდება რეგისტრაციის საფუძველი. განმცხადებლის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი და მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ არ ყოფილა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, საიდანაც დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. მარეგისტრირებული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ ნახაზს და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა დადგენილი ზ----- ნ-----ს კომლისათვის, მათ შორის სადავო გადაწყვეტილებით, გადაცემული მიწის ნაკვეთი შეესაბამებოდა თუ არა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტზე დართულ სქემატურ ნახაზს, არ გამოუკვლევიან არსებობდნენ თუ არა, სხვა შესაძლო დაინტერესებული პირები, რამაც განაპირობა კანონშესაბამო გადაწყვეტილების მიღება. ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც მარეგისტრირებელ ორგანოს არ გამოუკვლევიან და რომელთა გამოკვლევის შედეგად შესაძლებელი იყო სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება. კერძოდ, 2008 წლის 6 ოქტომბერს ლ----- თ-----სა (ზ----- ნ-----ს მეუღლე) და საქართველოს შს სამინისტროს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, საქართველოს შს სამინისტრომ ლ----- თ-----საგან შეიძინა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 4-----, რომელიც საქართველოს შს სამინისტროს №8----- (13.05.2009 წ.) და №8----- (08.07.2009წ.) განაცხადების საფუძველზე აღირიცხა საქართველოს შს სამინისტროს საკუთრებაში. აღნიშნული უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით - 4-----, (ნაკვეთის წინა ნომერი 4-----) მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №8----- გადაწყვეტილებით აღირიცხა მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის საკუთრებაში, რომელიც გამგეობის მიერ სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაეცა ნ----- - თ-----ს, ხოლო ამ უკანასკნელისგან შეიძინა მოსარჩელე ნ----- კ-----მ. ამ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, ჯერ კიდევ, 2008 წელს ზ----- ნ-----ს მიერ საქართველოს შს სამინისტროზე გასხვისებულია 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. შს სამინისტროსა (წარმომადგენელი ვ-----ე) და ლ----- თ-----ს (ზ----- ნ-----ს მეუღლე) შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით,

ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ზ----- ნ-----ს კომლის კუთვნილი მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლოსამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი (1000 კვ.მ.), თუმცა საარქივო ცნობა, საიდანაც დადგინდებოდა კომლის კუთვნილება გასხვისებულ ნაკვეთზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი არ ყოფილა. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარდგენილია მხოლოდ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. შესაბამისად, ზ----- ნ-----ს თავისი კომლის კუთვნილი მიწის ნაკვეთებიდან 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2008 წელს გასხვისებული ქონდა და აღნიშნული ინფორმაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული იყო, თუმცა სადავო გადაწყვეტილებით, ზ----- ნ-----ს სახელზე სრულად აღირიცხა მიწის ნაკვეთი, რაც საარქივო ცნობის მიხედვით მისი კომლის სარგებლობაში ირიცხებოდა. რაც ასევე ასაბუთებს სადავო რეგისტრაციის კანონშესაბამობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კანონის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც არსებობდა სადავო რეგისტრაციის პერიოდში და რის შესახებაც ინფორმაცია დაცული იყო მარეგისტრირებელ ორგანოში, სამართლებრივი თვალსაზრისით, სადავო რეგისტრაციის განხორციელების დამაბრკოლებელ გარემოებას წარმოადგენდა და ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი უფლებამოსილების ფარგლებში გამოეკვლია ყველა ფაქტობრივი გარემოება და ისე მიეღო გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტა მოითხოვს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით კვლევას, კერძოდ, იმ გარემოების გარკვევას, ზ----- ნ-----ს საკუთრებაში ერთიანობაში ხომ არ არის აღრიცხული იმაზე მეტი მიწის ნაკვეთი, ვიდრე საკომლო ჩანაწერების მიხედვით მას ეკუთვნოდა. აღნიშნულის ვარაუდის საფუძველს იძლევა: 1) ზ----- ნ-----ს კომლის კუთვნილი უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რა დროსაც ამავე უძრავ ნივთზე ზ----- ნ-----ს უფლების დამდგენი დოკუმენტი-საარქივო ცნობა წარდგენილი არ ყოფილა, და 2) სადავო გადაწყვეტილება, რა დროსაც მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი საარქივო ცნობის საფუძველზე სრულად იქნა აღრიცხული საარქივო ცნობის მიხედვით მისი კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. იმ საკითხის გარკვევა, ზ----- ნ-----ს საკუთრებაში ერთიანობაში ხომ არ არის აღრიცხული იმაზე მეტი მიწის ნაკვეთი, ვიდრე საკომლო ჩანაწერების მიხედვით მას ეკუთვნოდა, წარმოადგენს რეგისტრაციის აუცილებელ წინაპირობას და შესაბამისად, საქმისათვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას გამოკვლეული არ ყოფილა და ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოითხოვს დამატებით კვლევას, რათა ხელმეორედ არ განხორციელდეს სხვისი საკუთრების ხელყოფა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 4-----) ზ----- ნ-----ს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა

გარემოება, შესაბამისად, სადავო აქტი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის №8-----03 გადაწყვეტილება მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი- 4-----) ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევით, ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე (რაც მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ სახეზეა), იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმე განიხილა საქმის გარემოებების ობიექტური გამოკვლევის გარეშე, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს სადავო საგანთან დაკავშირებით ახალი ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება, საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენა - გამოკვლევა და მათი შეფასების შემდეგ, სადავო საკითხთან მიმართებით, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, ვინაიდან ამგვარ შემთხვევაში, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად თავად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, რასთან დაკავშირებითაც რაინულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. რაიონული სასამართლოს აღნიშვნით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი, ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე და შესაბამისად, მოცემულ საკითხზე იქნებოდა მიღებული სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული აქტების გამოცემა შეესაბამება "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციით გათვალისწინებულ მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებს. კერძოდ, მოსარჩელე მხარემ (რ-----მ) განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა სარეგისტრაციო მასალები, მათ შორის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის 25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემები არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, მათ შორის ხაზოვანი ნაგებობების, ასევე სერვიტუტის ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის ფარგლების შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში უკვე, მისსავე (რ-----რიას) სახელზე N-- საკუთრების მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. რ-----ს დაევალა 30 კალენდარული დღის ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ვინაიდან არსებობდა მარეგისტრირებელი ორგანოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, შესაბამისად, არსებობდა "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის "დ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია სარეგისტრაციო წარმოებისას დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. აქედან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანოს აღნიშნული მოთხოვნა ასევე არ ეწინააღმდეგება კანონს. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის "ბ" პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. შესაბამისად, ვინაიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნილი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რ-----ს მიერ არ იქნა წარდგენილი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რაც ასევე, არ ეწინააღმდეგება კანონს. იგივე სამართლებრივი საფუძვლებით არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით რ-----ს №8----- განაცხადზე, რომლითაც იგი ითხოვდა უძრავ ნივთზე (ს/კ-4-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას, მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოთხოვნილია დამატებითი ინფორმაციის წარდგენა (იზრდებოდა ფართი; ნაკვეთი 1/3-ზე მეტად იცვლიდა კოორდინატებს და არ იყო გადახდილი სარეგისტრაციო მოსაკრებელი), რაც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველია.

ამასთან, მოსარჩელე ნ----- კ-----ს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრებულ იქნა 2015 წლის 25 აპრილის №8----- გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა 4-----, 4-----, 4-----, 4----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (ს/კ 4-----, ფართობი 9000 კვ/მ). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილებით ნ----- კ-----ს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ საფუძველით, რომ მოცემული საკითხის გადაწყვეტა სასამართლოს განსჯადობას განეკუთვნება. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადაწყვეტილება (№2-----) მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტში აღნიშნულია, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხის სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით

დაუბრუნებს განმცხადებელს. მითითებული ნორმების მიხედვით, სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლოს განსჯად საქმეთა კატეგორიას განეკუთვნება და ადმინისტრაციული ორგანოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება (N2-----), რომლითაც ნ----- კ-----ს უარი ეთქვა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით, საჩივრის განხილვაზე, შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, რაიონული სასამართლოს აღნიშვნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----03, 2016 წლის 11 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8-----04, 2016 წლის 14 იანვრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №8-----3; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის № 2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებების გამოცემისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონდარღვევას - აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს, გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა ამ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში საფუძველს მოკლებულია და არ არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მოსარჩელეთა (რ-----ს და ნ----- კ-----ს) მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის, კერძოდ, რ-----ს და ნ----- კ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საზღვრებში. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს. შესაბამისად, იმ ვითარებაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად დადგენა და ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად გადაწყვეტილების მიღება, რაიონული სასამართლოს აღნიშვნით, მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის რ-----ს და ნ----- კ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, შესაბამისად, რის მოსარჩელებს ამ ნაწილში უარი ეთქვათ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

რაც შეეხება მეორე მოსარჩელეს, ზ----- ნადარიას, მის მოთხოვნას წარმოადგენს

მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 ივნისის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების №-- მოწმობის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის რ-----ს საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობა, მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 4-----, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მათი გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), 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 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის 24 სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია და ა.შ.

2014 წლის 22 მაისს რ-----მ განცხადებით მიმართა მარტვილის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოსთან შექმნილი მარტვილის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე 1 671.702 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარების შესახებ. განმცხადებელმა კომისიას წარუდგინა ორთოფოტო, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ცნობა საჯარო რეესტრიდან, სანოტარო აქტით დადასტურებული მოწმეთა ჩვენებები, პირადობისა და თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე კომისია გაცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი, რომელთა სფუძველზეც საკუთრების უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. საკუთრების უფლების მოწმობას ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე ან მოვალეობის შემსრულებელი, ხოლო საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მოწმდება კომისიის ბეჭდით. მითითებული ნორმების მოთხოვნათა შესაბამისად, რ-----ს მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შექმნილი მარტვილის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დაკმაყოფილდა რ-----ს მოთხოვნა და 2014 წლის 30 ივნისს გაცემულ იქნა საკუთრების მოწმობა N-- მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე 1672 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით-4-----ს. აღნიშნული მოწმობის საფუძველზე კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 9 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა (ს/კ - 4-----) რ-----ს საკუთრების უფლება.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რ-----ს საკუთრების უფლების მოწმობა N-- მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე 1 672 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით - 4-----, გაცემულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მოთხოვნათა დაცვით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარეგისტრირდა ამ სფეროში მოქმედი სამართლებრივი ნორმების მოთხოვნათა შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს რ-----ს საკუთრების უფლების მოწმობისა და საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ზ----- ნ-----მ (მოსარჩელე; მოპასუხე რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელზე) და ლ----- თ-----მ (მოპასუხე რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელზე), რომლებმაც ახალი გადაწყვეტილების მიღებით რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელის უარყოფა და ზ----- ნ-----ს სარჩელის დაკამყოფილება მოითხოვეს.

აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა სადავო საკითხების მარეგულირებელი ნორმები, კერძოდ, სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება ვერ მისცა იმ გარემოებას, რომ რ-----სა და ნ----- კ-----ს მიერ აღძრული სარჩელი არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის პირობებს, სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობისა და იურიდიული ინტერესის არარსებობის გამო. კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთის ზ----- ნ-----ზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე რ----- ინფორმირებული იყო ჯერ კიდევ 2015 წელს, სასამართლო დავის მიმდინარეობისას, სადაც მოპასუხე რ-----ს გადაეცა სარჩელზე თანდართული დოკუმენტები, მათ შორის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ზ----- ნ-----ს სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე. დავაზე მიღებული სასამართლოს გადაწყვეტილებით კი რ-----ს აეკრძალა ზ----- ნ-----სთვის, როგორც სადავო ქონების მესაკუთრისთვის ამ ქონებით სარგებლობის ხელშეშლა. გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში, რაც ნიშნავს რომ გასულია ამ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციის გაუქმებისათვის მიმართვის ანუ გასაჩივრებისათვის დაწესებული ერთთვიანი ვადა, თანახმად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა, ისევე როგორ "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად დადგენილი მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების 30 დღიანი ვადა.

რაც შეეხება სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელეთა იურიდიულ ინტერესს, აპელანტები აღნიშნავენ, რომ პირის დაინტერესებულ მხარედ მიჩნევისათვის სახეზე უნდა იყოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენება მის სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე. პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული ინტერესი. განსახილველ შემთხვევაში კი რაიონულმა სასამართლომ არანაირი სამართლებრივი შეფასება არ მისცა საქმეზე მტკიცებულებად დართულ და კანონიერ ძალაში შესულ სენაკის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 21 ოქტომბრის N2/215-2015 გადაწყვეტილებას, რომლითაც უდავოდ დადგენილია, რომ რ-----ს მიერ სადავოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთის ზ----- ნ-----სადმი კუთვნილების ფაქტი. სწორედ აღნიშნული გადაწყვეტილებით რ-----ს, რომელიც იმ საქმეში მოპასუხე მხარეს წარმოადგენდა, მის შვილთან - ვ----- ნ-----სთან ერთად, აეკრძალა ზ----- ნ-----ს საკუთრებაში არსებულ მარტვილის რაიონის, სოფ. დ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთით (საკადასტრო კოდით: 4-----) სარგებლობის ხელშეშლა. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს არ შეიძლებოდა მოსარჩელეთა უფლება ან ინტერესი კანონიერად ჩაეთვალა. მითუმეტეს, სასამართლოს დადგენილი ჰქონდა, რომ რ----- არ იყო 1.20 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. ასევე ზ----- ნ-----ს მიერ სასამართლოში წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვნილი წერილობითი ინფორმაცია, რომლის მიხედვითაც უდავოდ დასტურდება, რომ რ-----ს მიწის რეფორმების პერიოდში 1992-1999 წლებში სახელმწიფოსაგან

მიღებული აქვს უძრავი ქონება ქუთაისში, როგორც იმ პერიოდებში იქ რეგისტრირებულ და მაცხოვრებელ პირს, რაც იმას ნიშნავს, რომ მიწის რეფორმების წლებში რ----- ითვლებოდა ქალაქში მაცხოვრებლად და შესაბამისად 1.2 ჰა მიწის ნაკვეთს ვერ მიიღებდა მარტვილის რაიონის სოფ. დ-----ში, რადგანაც რეფორმის პერიოდში ქალაქად მაცხოვრებელზე გამოიყოფოდა 0,25 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. სწორედ ამ მიზეზით ვერ ირეგისტრირებს დღემდე მიწის ნაკვეთს და შესაბამისად, აპელანტი მხარისთვის გაურკვეველია რ-----ს უფლებას, რომელიც არ არის და არც არასოდეს ყოფილა სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, როგორ უნდა აზარალებდეს ზ----- ნ-----ს სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ამასთან, სასამართლომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით იმპერატიული მოთხოვნის საპირისპიროდ, რომლითაც განსაზღვრულია, რომ მოქალაქეებზე მიწის საკუთრების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს თუ მათ მიერ უფლების დამდგენი დოკუმენტებიდან (მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ცნობა/ინფორმაცია სახელმწიფო არქივიდან, რეფორმის შედეგად გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობა, ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, საგადასახადო სია, საკუთრების მოწმობა და სხვა) წარმოდგენილი იქნება თუნდაც ერთ-ერთი და არასწორად მიუთითა, რომ თითქოსდა მხოლოდ საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტისა და მასზე დართული სქემატური ნახაზის გარეშე, ვერ გახდება რეგისტრაციის საფუძველი. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ უკანონოდ ცნო ბათილად ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე.

აპელანტების განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ ასევე უგულებელჰყო საკასაციო სასამართლოს განმარტება, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება სასამართლოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეუძლია, როდესაც ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების გარეშე და ეს გარემოება იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია (იხ. საქმე ბს-534.514 კ-10, 22 ივლისი 2010). შესაბამისად რაიონულ სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 4-ე ნაწილით რეგლამენტირებული საპროცესო ნორმის გამოყენებისას უნდა დაესაბუთებინა თუ რატომ იყო სასამართლოსთვის შეუძლებელი საქმის გარემოებების გამოკვლევა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტა. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია რა რომ ზ----- ნ-----ს საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის საარქივო ცნობა, საგადასახადო სია არ იყო საკმარისი, ბათილად ცნო საკუთრების რეგისტრაცია და სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა დამატებით მოეძიებინა მიღება-ჩაბარების აქტი გაცემული ზ----- ნ-----ს სახელზე და ამის შემდეგ გამოეცა შესაბამის ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, მაშინ როდესაც სასამართლოსთვის ცნობილი იყო რომ მარტვილის რაიონში რეფორმების პერიოდში არცერთ მეკომლურზე მიღება-ჩაბარების აქტი არ გაცემულა. ეს ფაქტი სასამართლოსთვის ცნობილი იყო არაერთი მსგავსი შინაარსის დავის განხილვიდან, ამასთან მხარეებმაც, მათ შორის განხილვაში მონაწილე საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმაც და მოწმეებმაც დაადასტურეს მიღება-ჩაბარების აქტის არარსებობის ფაქტი. მიღება-ჩაბარების აქტი არ გააჩნია არც რ-----ს, მიუხედავად ამისა

სასამართლომ მაინც მიიღო სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ზ----- ნ-----ს საკუთრების ბათილად ცნობის და რეესტრისთვის შეუძლებელი, არარსებული დოკუმენტის, მიღება-ჩაბარების აქტის, დამატებით მოძიების დავალების თაობაზე გადაწყვეტილება.

აპელანტები მიუთითებენ, რომ რაიონულმა სასამართლომ ასევე არასწორად განმარტა საქართველოს კანონის "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" მე-2 მუხლის "ა" ქვეპუნქტი რ-----სთან მიმართებაში, ვინაიდან რ-----ზე საკუთრების მოწმობის გაცემისას კომისიის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებისას არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები, რისი ნათელი დადასტურებაცაა სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი აღიარების კომისიის სხდომის ოქმი, საიდანაც ირკვევა, რომ საქმეში არ ყოფილან ჩართული დაინტერესებული პირები, გამოკითხული არ ყოფილან მოწმეები, არ ჩატარებულა ადგილზე დათვალიერება, რაც საშუალებას მისცემდა კომისიას სათანადო დასაბუთების საფუძველზე გაეცა ან არ გაეცა საკუთრების მოწმობა. სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა იმ მეტად მნიშვნელოვან გარემოებაზე, რომ რ-----ს გაუქმებული აქვს საკუთრება იმ ძირითად მიწის ნაკვეთზე, რომლის მიმდებარედაც მდებარეობს აღიარების კომისიის მიერ გაცემული N-- საკუთრების მოწმობით რ-----სათვის საკუთრების უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთი, რაც წინააღმდეგობაში მოდის კანონთან. შესაბამისად, ნათელია რომ აღიარების კომისიამ დაარღვია კანონი, ვინაიდან რ-----სათვის არ მოუთხოვია მტკიცებულება, გააჩნდა თუ არა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი იმ ძირითად მიწის ნაკვეთზე, რომლის მიმდებარედაც იქნა აღიარებული, თვითნებურად დაკავების მოტივით მიწის ნაკვეთი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ----- ნ-----სა და ლ----- თ-----ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება _ რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; ზ----- ნ-----ს სარჩელის უარყოფის ნაწილში სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად და არ უნდა დაკმაყოფილდეს ამ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით წარმოდგენილი ზ----- ნ-----სა და ლ----- თ-----ს სააპელაციო საჩივარი, 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, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. იმავე კოდექსის 385.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 385.2 მუხლით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

წინამდებარე საქმეზე სარჩელებით სადავო გადაწყვეტილებები წარმოადგენენ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ სამართლებრივ აქტებს, რადგან ისინი აწესებენ, ცვლიან, წყვეტენ ან ადასტურებენ პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს და აღნიშნულ აქტებს დაინტერესებული პირების მიმართ შეიძლება მოჰყვება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები.

შესაბამისად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოცემული დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან. ამასთან, პირველ რიგში უნდა შემოწმდეს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელებს გააჩნიათ თუ არა კანონიერი ინტერესი, რადგან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ამ კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებულ სარჩელთან (სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით; თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას) დაკავშირებით სასამართლო მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიიღებს გადაწყვეტილებას აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, **თუ ეს აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის, პირველი-მესამე ნაწილების თანახმად, 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. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

განსახილველ შემთხვევაში **რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელით სადავოა** საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის **N8-----03** გადაწყვეტილება,

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 14 იანვრის №8-----3 გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. მოსარჩელები ასევე მოითხოვდნენ მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალებულებას _ გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მარტვილის მუნიციპალიტეტის, სოფელ დ----- ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რ-----სა და ნ----- კ-----ს სახელზე მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული კერსიის საზღვრებში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 25 აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილება გამოცემულია ზ----- ნ-----ს (3/6 01010018401) 22.04.2014წ. N8----- სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით და აღნიშნული გადაწყვეტილებით ზ----- ნ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულია 9000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მარტვილი, სოფელი დ-----ი, საკადასტრო კოდით - 4-----. აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელებულია N4-----; N4-----; N4-----; N4----- საკადასტრო ერთეულების გაერთიანების შედეგად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილება გამოცემულია რ-----ს წარმომადგენლის ივლიანე ხურცილავას 01.12.2015წ. N8----- განაცხადთან დაკავშირებით და ამ გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რისთვისაც განმცხადებელს 30 დღიანი ვადა განესაზღვრა. აღნიშნულ ვადაში ხარვეზის გამოუსწორებლობის გამო სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ „საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილება მიღებულია რ-----ს წარმომადგენლის ივლიანე ხურცილავას 08.01.2016წ. N8----- განაცხადთან დაკავშირებით. აღნიშნული გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს მიეთითა, რომ N4----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია 1672 კვ.მ. ფართი, ხოლო N8----- განაცხადით მოთხოვნილია 5 072 კვ.მ. ფართის ცვლილების რეგისტრაცია, აღნიშნულით კი იზრდება ფართი და ნაკვეთი 1/3 მეტად იცვლის კოორდინატებს. ამასთან, არ არის გადახდილი სარეგისტრაციო მოსაკრებელი. უძრავი

ნივთი, საკადასტრო კოდით: 4-----, რომლის რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებასაც ითხოვდა რ-----ს წარმომადგენელი ივლიანე ხურცილავა №8----- განაცხადით, წარმოადგენს თვით რ-----ს საკუთრებას და მისი რეგისტრაციის საფუძველი გახდა 2014 წლის 30 ივნისის N-- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც საკუთრების უფლების აღიარების წესით მას საკუთრებაში გადაეცა 1 671 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სადავო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილებით ნ----- კ-----ს უარი ეთქვა 2015 წლის 25 აპრილის №8----- განცხადების საფუძველზე ზ----- ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე იმ საფუძველით, რომ მოცემული საკითხის გადაწყვეტა სასამართლოს განსჯადობას განეკუთვნებოდა.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 7 დეკემბრის №8-----03 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 11 იანვრის №8-----04 გადაწყვეტილების და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 დეკემბრის №2----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს სენაკის რაიონული სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია ამ ნაწილში დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

სააპელაციო პალატა ასევე იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას სარეგისტრაციო სამსახურის 14.01.2016წ. №8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითებს, რომ უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით: 4----- თვით მოსარჩელე რ-----ს საკუთრებას წარმოადგენს, შესაბამისად, აღნიშნული რეგისტრაციისას თუ რაიმე უზუსტობა იქნა დაშვებული ნაკვეთის კონფიგურაციის თვალსაზრისით (რაც მის მიერვე წარდგენილ აზომვით ნახაზს შეიძლება უკავშირდებოდეს) – შეუძლია თავადვე გამოასწოროს და ამ მიზნით მიმართოს ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უფლების დამდგენ დოკუმენტში ცვლილების შეტანის თხოვნით და სათანადო დოკუმენტაციის წარდგენის გზით. რაც შეეხება დამატებითი ფართობის რეგისტრაციას აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე, – მხედველობაშია მისაღები, რომ უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (2014 წლის 30 ივნისის N-- საკუთრების უფლების მოწმობა), შესაბამისად, აღნიშნულ მოწმობაში მითითებული უძრავი ნივთის მიღმა დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მოთხოვნა სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, რაც სრულიად დასაბუთებულად მიეთითა რ-----იას სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გამოცემული 2016 წლის 14 იანვრის №8-----03 გადაწყვეტილებით.

რაც შეეხება რ-----ირაიასა და ნ----- კ-----ს სასარჩელო მოთხოვნას 2014 წლის 25

აპრილის N8-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, რაც დაკმაყოფილდა გასაჩივრებული, სენაკის რაიონული სასამართლოს 24.09.2018წ. გადაწყვეტილებით და მოპასუხე სარეგისტრაციო სამსახურს დაელაჟა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით (N8-----03) ზ----- ნ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულია 9 000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მარტვილი, დ-----ი საკადასტრო კოდით - 4----- --. რეგისტრაცია განხორციელებულია AA 2-----01, 06.11.2012წ. საარქივო ცნობის საფუძველზე და N4----- **საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთი** წარმოქმნილია 4-----, 4-----, 4-----, 4----- საკადასტრო კოდების მქონე უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე.

საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ 2008 წლის 6 ოქტომბერს ლ----- თ-----სა და საქართველოს შს სამინისტროს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, საქართველოს შს სამინისტრომ ლ----- თ-----საგან შეიძინა მარტვილის რაიონის სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 10 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით - 4----- (ტ-1, ს.ფ. 33-35).

4----- მიწის ნაკვეთი (ფართობი 10 000 კვ.მ. დანიშნულება - საკარმიდამო) 14.07.2009 წლიდან რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-სვანეთის სამხარეო სამმართველოს N216/331, 27.05.2009წ. მიმართვის საფუძველზე (ტ-1, ს.ფ. 37).

მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს 21.12.2009წ. N--- მიმართვის საფუძველზე 21.08.2009წ. 8----- განაცხადით - მარტვილის გამგეობის საკუთრებად დარეგისტრირდა დაზუსტებული მონაცემებით 10 002 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (დანიშნულება - საკარმიდამო) საკადასტრო კოდით - 4----- (ნაკვეთის წინა ნომრის მითითების გარეშე) (იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი მომზადებული 24.08.2009 წ. ტ-1, ს.ფ. 39).

24.12.2009 წ. N8----- განაცხადით (მოთხოვნილი იყო ფუნქციის შეცვლის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე) მარტვილის გამგეობის საკუთრებად დარეგისტრირდა დაზუსტებული მონაცემებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10 002 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით - 4----- (ამონაწერში მითითებულია ნაკვეთის წინა N4-----) (ტ-1, ს.ფ. 46-47).

2010 წლის 06 იანვრიდან N4----- (წინა N4-----) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10 002 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ნ----- თ----- (უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 06.01.2010 წ. დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ-1, ს.ფ. 48-52), ხოლო 2013 წლის 12 მარტიდან - მის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნ----- კ----- უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 12.03.2013 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ-1, ს.ფ. 53).

სარეგისტრაციო განაცხადით N8----- (26.02.2014 წ) _ N4----- (წინა N4-----)

საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილება და ნ-----
კ-----ს საკუთრებად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 10 002 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთთან ერთად დარეგისტრირდა 122, 891 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. უფლების დამდგენ
დოკუმენტად კვლავ მითითებულია 12.03.2013 წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ-1, ს.ფ 54-
56).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----06 (23.03.2015) გადაწყვეტილებით
ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 18 აგვისტოს რეგისტრაციის შესახებ N8-----; 8---
-----; 8-----; 8----- გადაწყვეტილებები, შესაბამისად, გაუქმდა რ-----ს
საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მარტვილში, დ-----ში მდებარე 1 760.60 კვ.მ.
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ. 4-----; 1 643.84 კვ.მ.
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ 4-----; 2 692.40 კვ.მ.
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ 4----- და 4 502.77 კვ.მ.
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ 4-----. საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი გახდა სარეგისტრაციო სამსახურის
მიერ დამატებით მოკვლეული მასალები, კერძოდ, სსიპ ეროვნულ არქივის აბაშის არქივის
N1-----, 26.02.2015წ. წერილით მიღებული ინფორმაცია, რომ აბაშის რეგიონულ არქივში
დაცული სოფ დ-----ის 2001–2005 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში რ-----
-----ს ძე ნ-----ს სახელზე ირიცხება 12 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და
საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით
დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-
2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღიარებით საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს საკომლო წიგნიდან
ამონაწერი. საკომლო წიგნიდან ამონაწერი უნდა მოიცავდეს კომლის წევრთა
შემადგენლობისა და კომლზე რიცხული უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაციას მიწის
რეფორმის მთელი პერიოდისათვის (მიწის რეფორმის პერიოდი საქართველოს მთელ
ტერიტორიაზე განისაზღვრება 1992 წლის 18 იანვრიდან 1999 წლის პირველ
თებერვლამდე, ხოლო აჭარის ა/რ-ის ტერიტორიაზე 2006 წლის 31 დეკემბრამდე). ვინაიდან
მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი საქმისათვის
არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ხოლო წარმოდგენილ N 1----- 26.02.2015წ
წერილში ასახული ინფორმაცია კომლის წევრების შემადგენლობისა და მიწის ფართის
გამოყოფის შესახებ არ ასახავს რეფორმის წლების ამსახველ პერიოდს, (1992–1999წწ.) _
სამსახურმა მიიჩნია, რომ არსებობდა მათ მიერ გამოცემული რეგისტრაციის შესახებ
გადაწყვეტილებების ბათილობის საფუძველი.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 21.10.2015 წლის N2/215-2015 გადაწყვეტილებით
დაკმაყოფილდა ზ----- ნ-----ს სარჩელი უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის შესახებ და ვ-----
--- ნ-----ს და რ-----ს აეკრძალათ ზ----- ნ-----ს საკუთრებაში არსებული სოფელ დ-----
-----ში მდებარე ს/კ. 4----- მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ხელშეშლა.

ამდენად, ზ----- ნ-----ს საკუთრებად 9 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (მდებარე მარტვილი,
სოფელი დ-----ი, ს/კ. 4-----) რეგისტრაციით რ-----სა და ნ----- კ-----ს
კანონიერი უფლების პირდაპირ და უშუალო ზიანის მიყენების ფაქტი სარწმუნოდ არ
დასტურდება, რაც გამორიცხავს მათი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ აქტის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია დადასტურდეს ბათილად ცნობისადმი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობა, _ მოსარჩელეს სარჩელში დასმული საკითხისადმი უშუალო უფლებადამცავი ინტერესი უნდა ჰქონდეს. განსახილველ შემთხვევაში კი რ----- და ნ----- კ----- ვერ ასაბუთებენ აქტის ბათილად ცნობის მიმართ მათი კანონიერი, დაცვის ღირსი ინტერესის არსებობას. მოსარჩელეთა მითითება, რომ სადავო რეგისტრაციით ეზღუდებათ კანონით მინიჭებული უფლებები, _ არ არის დასაბუთებული. საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო ფართის (საკადასტრო კოდი: 4-----) მიმართ მოსარჩელეთა (რ-----რიასა და ნ----- კ-----ს) უფლების არსებობა, რა შემხებლობაშია ზ----- ნ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებული 9 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თუნდაც ნ----- კ-----ს საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (საკადასტრო კოდი: N4-----), ამასთან, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით მეორე მოსარჩელეს, რ-----რიას აკრძალა სადავო ნაკვეთით სარგებლობაში ზ----- ნ-----სთვის ხელშეშლა.

განსახილველ საქმეზე წარმოდგენილი ზ----- ნ-----ს სარჩელით სადავო მარტვილის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 30 ივნისის №-- საკუთრების უფლების მოწმობა და აღნიშნული მოწმობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურში რ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდზე - 4-----.

2016 წლის 10 ივლისს ზ----- ნ-----მ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს N8----- განცხადებით მარტვილში, სოფელ დ-----ში მდებარე მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზეც N8-----04 (15.06.2016წ) გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება რ-----ს კუთვნილი 4----- მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ასევე განემარტა შემდეგი: „ვინაიდან საარქივო ცნობით NAA2-----03 გერიცხებათ 9 000 კვ.მ. მიწის ფართი, რომელიც ათვისებული გაქვთ, საკადასტრო კოდით 4-----, ხოლო თქვენ შემოდიხართ 12 000 კვ.მ. ფართობის რეგისტრაციით, შესაბამისად, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ნორმაზე 1% მეტად აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

N4----- მიწის ნაკვეთთან (რომლის მესაკუთრეა რ----- - 2014 წლის 30 ივნისის N-- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე) ზედდების გამო ზ----- ნ-----მ შეიტანა სარჩელი და რეგისტრაციის საფუძველი - 30.06.2014წ. N-- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა მოითხოვა შემდეგი დასაბუთებით, რომ მას სოფელ დ-----ში გააჩნდა მამისეული მიწის ნაკვეთი 2,9 ჰა, რასაც მისი მამა ი----- ნ----- ფლობდა 1898 წლიდან და მამისაგან მიიღო მემკვიდრეობით. 1941 წელს ი----- ნ-----მ კ----- ნ-----ს (რ-----ს მამას) მისცა თავის კუთვნილ მიწაზე სახლის ჩადგმის უფლება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ი----- ნ-----ს გარდაცვალების შემდეგ ზ----- ნ-----ს სადავოდ არ გაუხდია ის ფაქტი, რომ რ-----ს ეცხოვრა აღნიშნულ სახლში და ჰქონოდა მცირეოდენი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. 1984 წელს ზ----- ნ----- ოჯახით საცხოვრებლად გადავიდა ქ. თბილისში. პერიოდულად ჩადიოდა სოფელში და უვლიდა თავის მიწას. რ-----მ დაანგრია მისი სახლი, მოჭრიდა და გაანადგურა მამის დარგული ნარგავები, გადაწვა ჩაის პლანტაცია, რის გამოც მიმართა

პოლიციას. 2012 წელს ის (რ-----) შეეცადა უკანონოდ მოეხდინა მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია, თუმცა უშუალოდ საჯარო რეესტრმა გააუქმა საკუთრების უფლება. 2014 წელს დააკანონა 9 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ს/კ. 4-----, რაც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, თუმცა ამ მიწის სარგებლობაში ხელს უშლის რ-----ს ოჯახი, რის გამოც მიმართა სასამართლოს. იმის გამო, რომ სურდა დარჩენილი მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, რაზედაც უარი ეთქვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო, რომლის მასაკუთრედაც რ----- არის რეგისტრირებული, როგორც აღმოჩნდა მარტვილის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გაუცია N-- სარეგისტრაციო მოწმობა და ამით უღიარებია რ-----ს საკუთრების უფლება, მაშინ, როცა მიწის ნაკვეთზე ერთადერთ უფლებამოსილ პირს ზ--- -- ნ----- წარმოადგენდა.

2014 წლის 30 ივნისის N-- საკუთრების მოწმობა გაცემულია რ-----ს სახელზე და მას საკუთრებაში გადაცემული აქვს 1 671 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე მარტვილი, სოფელი დ-----ი. საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე 1 671 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია რ-----ს საკუთრებად ს/კ. 4-----.

ზ----- ნარადაიას მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებს მის უფლებას 30.06.2014წ. N-- საკუთრების უფლების მოწმობით რ----- ---სათვის გადაცემულ 1 671 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რაც გამორიცხავს მის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო პალატა ისევ როგორც რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელთან მიმართებით, ზ----- ნ-----ს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის (საკადასტრო კოდი: 4-----) ბათილად ცნობის თაობაზე, ზ----- ნ-----ს სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებითაც მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით აღძრულ სარჩელზე სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. სარჩელის დაკმაყოფილება საჭიროებს მოცემული კუმულაციური პირობებიდან ყველას არსებობას. კანონმდებელი ამ ინტერესში მოიაზრებს მხოლოდ პატივსადებ, მართლზომიერ ინტერესს, რადგან სამართლებრივად დაცვის ღირსია არა ნებისმიერი, არამედ მხოლოდ კანონით დაცული ინტერესი, სასამართლოს დაცვის სფეროს სცილდება არაკანონიერი ინტერესის დაცვა.

სასამართლო განმარტავს, რომ პროცესის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ იურიდიული დაინტერესება, ინტერესი უნდა იყოს კონკრეტული, ლეგიტიმური და პატივსადები. იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის არ კმარა მის შესახებ მოსარჩელის განცხადება. ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული, სარჩელში დასმული საკითხისადმი მოსარჩელის უშუალო უფლებდამცავი ინტერესი უნდა გააჩნდეს. ინტერესის საკითხს წყვეტს სასამართლო. სასამართლო კი ვერ დაეყრდნობა მხოლოდ მოსარჩელის მოსაზრებას, მოსაზრება უნდა ემყარებოდეს კონკრეტულ ფაქტებს, ხოლო ფაქტები დამყარებული უნდა იყოს შესაბამის მტკიცებულებებით, რაც იმას ნიშნავს, რომ დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების ერთობლიობას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავობა. დავაში

მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება – მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მოპასუხის მიერ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო, მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის, მათი ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების, ასევე სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად ნაწილობრივ აკმაყოფილებს რა სააპელაციო საჩივარს, აუქმებს სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებას რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ აკმაყოფილებს რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელს, ხოლო ზ----- ნადარაის სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას ტოვებს უცვლელად.

6. საპროცესო ხარჯები

დაეკისროს რ-----სა და ნ----- კ-----ს უნდა დაეკისროს ზ----- ნ-----ს სასარგებლოდ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის ნაწილის - 75 ლარი ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 389-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ზ----- ნ-----სა და ლ----- თ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება რ-----სა და ნ----- კ-----ს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ-----ს და ნ----- კ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ზ----- ნ-----ს სარჩელის უარყოფის ნაწილში სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად და არ დაკმაყოფილდეს ამ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით წარმოდგენილი ზ----- ნ-----სა და ლ----- თ-----ს სააპელაციო საჩივარი;
5. დაეკისროს რ-----სა და ნ----- კ-----ს ზ----- ნ-----ს სასარგებლოდ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის ნაწილის - 75 ლარი ანაზღაურება;

6. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე