



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო  
გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

31 ივლისი, 2019 წელი

ქუთაისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე** გოჩა აბუსერიძე

**სხდომის მდივანი** ონისე გურეშიძე

**აპელანტები:**

1. თ-----ე, მ-----ე, კ-----ე, თ-----ე, ნ-----ი

**წარმომადგენელი** – კ-----ი

2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისი

**წარმომადგენელი** – გ-----ე

**მოწინააღმდეგე მხარე** – რ-----ე

**წარმომადგენელი** – ა-----ე

**მესამე პირი** – თ-----ი

**დავის საგანი** – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს  
2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1. **აპელანტების მოთხოვნა** – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება,  
ახალი გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელის უარყოფა

2. **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

2.1. 2017 წლის 27 მარტს რ-----ემ სარჩელით მიმართა ოზურგეთის  
რაიონულ სასამართლოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის, თ-----ის, მ-----ის, კ-----ის, თ-----ისა და ნ-----ის მიმართ და მოითხოვა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 30 ივნისის N-----4 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

სარჩელის მიხედვით, წლებია ლანჩხუთის რაიონის სოფელ ჩ-----ი მოსარჩელეს საკუთრებაში გააჩნია 5100 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიღებული აქვს მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე მიღება-ჩაბარების აქტით. 2017 წლის 06 თებერვალს მიმართა საჯარო რეესტრს, სადაც წარადგინა საარქივო ცნობა, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად განახლებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სხვა საჭირო დოკუმენტაცია და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული 5100 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის 2017 წლის 13 თებერვლის N-----5 გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ზედდება იყო №2-----3 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ამდენად ნოტარიუსი ლ-----ი დანიშნულ იქნა მედიატორად, მაგრამ სამწუხაროდ ნოტარიუსთან შეთანხმება ვერ მოხერხდა, რის გამოც საჯარო რეესტრის 2017 წლის 10 მარტის N-----0 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილ იქნა მოპასუხეების საკუთრებაში რეგისტრირებული 2812 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 2-----3) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. კერძოდ 07.06.2013 წლის საარქივო ცნობის და აღნიშნულ ცნობაზე თანდართული მიწის მიღება-ჩაბარების N--- აქტის თანახმად 2812 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 2-----3) გაბარიტებია 100\*28, შესაბამისად ლოგიკურია, რომ მოპასუხეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების სიგრძე-სიგანე მიახლოებით მაინც გაბარიტებით უნდა ყოფილიყო 100\*28 მეტრი. მოპასუხეებმა 2016 წლის 27 ივნისს მიმართეს საჯარო რეესტრს და მოითხოვეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართების დაზუსტება. მათ საჯარო რეესტრში წარადგინეს „საარქივო ცნობა, სარეგისტრაციო მოწმობა, დაზუსტებული აზომვითი ნახაზი“, საჯარო რეესტრმა კი საერთოდ არ შეისწავლა საარქივო ცნობაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N--- აქტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის გაბარიტები და 2016 წლის 30 ივნისს მიიღო რეგისტრაციის შესახებ N-----4 გადაწყვეტილება, რომლითაც მიწის ნაკვეთის საზღვრები არსებითად შეიცვალა და გახდა 166მ/15მ-ზე გაბარიტებით, რაც არსებითად სხვაა, ვიდრე 100მ/15მ-ზე.

მოსარჩელის განმარტებით, რეესტრი ვალდებული იყო სრულად და ყოველმხრივ შეესწავლა მოპასუხეთა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება, შესაბამისად მას უნდა დაედგინა არსებითი სხვაობა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N--- აქტით განსაზღვრულ მიწის ნახაზსა და ახალ ნახაზს შორის.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 14 ივნისის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება დ-----ლი (იხ. ს.ფ. 125-130).

**მოპასუხეების** - თ-----ის, მ-----ის, კ-----ის, თ-----ის, ნ-----ის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის წარმომადგენლებმა და **მესამე პირმა** - დ-----ლმა სარჩელი არ ცნეს და დაუსაბუთებლობის მოტივით მისი უარყოფა მოითხოვეს.

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით რ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 30 ივნისის N-----4 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

### **სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.1.** 2017 წლის 06 თებერვალს რ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მოითხოვა 5100 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია;

**2.1.2.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 თებერვლის N-----5 გადაწყვეტილებით დადგენილი იქნა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ზედდებაში მოდიოდა №2-----3 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან;

**2.1.3.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 მარტის N-----0 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა;

**2.1.4.** მოსარჩელე მხარის განმარტებით სადავო იყო წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიწის ნაკვეთის პარამეტრები, კერძოდ მოსარჩელის წარმომადგენლის ა-----ის განმარტებით მის მარწმუნებელს გადაეცა მიწის ნაკვეთი შემდეგი პარამეტრებით: ნაკვეთის სიგრძე - 340 მეტრი, სიგანე - 15 მეტრი. სწორედ აღნიშნული პარამეტრებით იყო მიწის ნაკვეთი დამუშავებული მისი მარწმუნებლის მიერ და შესაბამისი აზომვითი ნახაზი იქნა წარდგენილი საჯარო რეესტრის სამსახურში. ამასთანავე მოპასუხე კ-----ემ წარადგინა მიწის ნაკვეთი, რომლის პარამეტრებია: სიგრძე 166 მეტრი 100 მეტრის ნაცვლად, სიგანე 15 მეტრი 28 მეტრის ნაცვლად. სწორედ შეცვლილი პარამეტრების წყალობით კ-----ემ დაირეგისტრირა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი შემდგომში სავარაუდოდ ავტობანის მშენებლობისათვის განკუთვნილი კომპენსაციის მიღების მიზნით.

## **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**2.2.1.** სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით 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.

**2.2.2.** „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, 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“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის 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 წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება“.

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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.“

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრმა უნდა ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება, შეადაროს ნაკვეთების წინა ნომრები და მათი ადგილმდებარეობა, შეაფასოს ფაქტობრივი მდგომარეობა წარგენილი აზომვითი ნახაზების პარამეტრების მიხედვით, მისცეს შეფასება თუ რატომ არის რეგისტრირებული კ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, მ-----ის, ნ-----ის ნაკვეთზე სიგრძე 166 მეტრი 100 მეტრის ნაცვლად, სიგანე 15 მეტრი 28 მეტრის ნაცვლად და რის საფუძველზე მოხდა ცვლილება. გასცეს პასუხი შეკითხვას თუ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ნახაზის პარამეტრებით ნაკვეთის სიგრძე არის 340 მეტრი, სიგანე 15 მეტრი და ემთხვევა მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის პარამეტრებს, ადგილმდებარეობა ემთხვევა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებულ მოცემულობას, მათ შორის წინარე რეგისტრაციას, რა მიზეზით აქვს ადგილი გადაფარვას, რატომ დარეგისტრირდა შეცვლილი პარამეტრებით კ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, მ-----ის, ნ-----ის საკუთრება. ამასთანავე საჯარო რეესტრმა სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების შესწავლის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციული წარმოება უნდა განახორციელოს როგორც მოსარჩელის, ასევე მოპასუხე კ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, მ-----ის, ნ-----ის მიმართ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოთხოვნა რეგისტრაციის გაუქმების ნაწილში უნდა დაკმაყოფილებულიყო, თუმცა ახალი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკითხი ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გადაეწყვიტა სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:**

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულმა ოფისმა, ისე თ-----ის, მ-----ის, კ-----ის, თ-----ისა და ნ-----ის წარმომადგენელმა კ-----მა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით რ-----ის სარჩელის უარყოფა.

#### **3.1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული**

## **ოფისის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:**

**3.1.1.** აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ზოგადი და ბუნდოვანია. გადაწყვეტილების მიღებისას არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არასათანადოაა შეფასებული სამართლებრივად საქმეში არსებული მტკიცებულებები და გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. კერძოდ: სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული კონკრეტულად რა სახის მტკიცებულებით დასტურდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე და ასევე, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა;

**3.1.2.** აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ისე გააბათილა მოპასუხის სახელზე არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომ საერთოდ არ შეუფასებია ექსპერტიზის დასკვნა, ადგილზე დათვალიერების შედეგები. მიუთითა მხოლოდ სადავო ნაკვეთის ზომების შეუსაბამობაზე, მაშინ, როცა ზემოთ ხსენებულ ნორმათა განმარტებიდან გამომდინარე, დასაშვებია ახალ აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთის მიახლოებითი მდებარეობა, კონფიგურაცია და ზომები არ დაემთხვას „სისტემური“ რეგისტრაციის წესით საჯარო რეესტრის არქივში დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მიახლოებით მდებარეობასა და ზომებს. მითუმეტეს, რომ მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო საქმეში არსებული მასალებით დაემტკიცებინა მოპასუხის სარეგისტრაციო ჩანაწერის უზუსტობა, სადავო მიწის ნაკვეთის თავის საკუთრებაში არსებობის ფაქტი;

**3.1.3.** აპელანტის მითითებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის დანაწესის პრაქტიკაში გამოყენება საკასაციო სასამართლოს მიერ არაერთგზის განიმარტა. კერძოდ, უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში (საქმე Nბს-351-336-(კ-09) მიეთითა შემდეგი: „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 სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება, წინააღმდეგ შემთხვევაში ეს დავის არსებით გადაწყვეტაზე, ანუ მართლმსაჯულების ფუნქციაზე უარის ტოლფასია. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა - შეფასება. ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა“.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად უნდა გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის, ან არარსებობის შესახებ.

წინამდებარე შემთხვევაში, საქმეში დაცული იყო როგორც ორივე რეგისტრაციის

საფუძვლად არსებული სრული დოკუმენტები, კერძოდ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, სისტემური სარეგისტრაციო სააღრიცხვო ბარათები თანდართული საკადასტრო რუკებით, ისე, ექსპერტიზის დასკვნა და ადგილზე დათვალიერების შედეგები. შესაბამისად სასამართლოს შეეძლო სრულად შეეფასებინა აღნიშნული დოკუმენტაცია, მათი ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად გამოეტანა დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, არსებითად გადაეწყვიტა დავა. ასეთ პირობებში, უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, დაუშვებელია საქმის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით უკან ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაბრუნება. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლოს განმარტება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, აღნიშნული კი წარმოადგენს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს.

### **3.2. თ-----ის, მ-----ის, კ-----ის, თ-----ის, ნ-----ის სააპელაციო საჩივრის საფუძველი:**

**3.2.1.** აპელანტების განმარტებით, გადაწყვეტილების 6.8 ნაწილში სასამართლო მსჯელობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და მიუთითებს იმას, რომ სასამართლოს შეუძლია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი, მაგრამ სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით არ ადგენს საჯარო რეესტრის მიერ ახალი აქტის გამოცემას საქმესთან დაკავშირებით სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე. ამასთანავე რეგისტრაცია გაუქმდა არა გადაფარვის ანუ სადავო ნაწილში, არამედ მთლიანად, რაც აპელანტ მხარეს არამართებულად მიაჩნია;

**3.2.2.** აპელანტების მოსაზრებით, რაიონული სასამართლო მსჯელობს იმაზე, რომ რეესტრმა უნდა გამოიკვლიოს და შეადაროს ნაკვეთების წინა ნომრები და მათი ადგილმდებარეობა, შეაფასოს ფაქტობრივი მდგომარეობა წარგენილი აზომვითი ნახაზების პარამეტრების მიხედვით, მისცეს შეფასება თუ რატომ არის რეგისტრირებული კონსტანტინე, თ----ა, მ-----ეების, თ-----ის და ნ-----ის ნაკვეთზე სიგრძე 166 მეტრი 100 მეტრის ნაცვლად, სიგანე 15 მეტრი 28 მეტრის ნაცვლად და რის საფუძველზე მოხდა ცვლილება. გასცეს პასუხი შეკითხვას თუ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ნახაზის პარამეტრებით ნაკვეთის სიგრძე არის 340 მეტრი, სიგანე 15 მეტრი და ემთხვევა მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის პარამეტრებს, ადგილმდებარეობა ემთხვევა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებულ მოცემულობას, მათ შორის წინარე რეგისტრაციას, რა მიზეზით აქვს ადგილი გადაფარვას. მაგრამ არ მსჯელობს იმაზე, თუ რის საფუძველზე აცხადებს მოსარჩელე მხარე იმას, რომ მასზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს იმ ადგილზე, სადაც ის ითხოვს რეგისტრაციას;

**3.2.3.** აპელანტების განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში უფრო მნიშვნელოვანია ის გარემოება, სადავო ანუ გადაფარვის ნაწილში არსებული მიწის ნაკვეთი მოიცავდა თუ არა სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულ უფლებას №2-----0 და არა ნაკვეთის გვერდების სიგრძეებს, რადგანაც ე.წ. სისტემური რეგისტრაცია წარმოადგენს დაუზუტებელ რეგისტრაციას ანუ შესაძლებელია ზომები ზუსტად არ დაემთხვეს, რა დროსაც რეგისტრაცია ხორციელდება არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით. როგორც მოგახსენეთ ნაკვეთი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში 26.04.2000 წლიდან (საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება - „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ), შესაბამისად ამ ნაკვეთზე უკანონოდაც რომ ყოფილიყო საკუთრების უფლება შეძენილი, გასათვალისწინებელი იყო სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლი.

მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია რ-----ის უფლების დამდგენ დოკუმენტებზე მსჯელობა და იმის დადგენა, სად მდებარეობს რ-----ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი, რადგანაც სწორედ აქედან უნდა გამომდინარეობდეს მისი კანონიერი ინტერესი გასაჩივრებული აქტის მიმართ. საჯარო რეესტრი არ გახლავთ უფლების დამდგენი დოკუმენტების გამცემი ორგანო, იგი არის მარეგისტრირებელი, შესაბამისად მტკიცების ტვირთს იმაზედ, თუ სად მდებარეობს მიწის მიღება ჩაბარების აქტით გაცემული დოკუმენტი, რეესტრისადმი გადაკისრება არამართებულია და ასეთ შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი მოსარჩელზეა, რომელიც ვერ ასაბუთებს აქტით გაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას. ხსენებულიდან გამომდინარე მხარეს არ დაუსაბუთებია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, კერძოდ გადაფარვის ნაწილში მიწაზე საკუთრების უფლება, საიდანაც უნდა გამომდინარეობდეს მისი კანონიერი ინტერესი გასაჩივრებული აქტის მიმართ;

**3.2.4.** აპელანტების განმარტებით, იქ არსებული მიწის ნაკვეთებზე სრულად მათ შორის მათი ნაკვეთის მოსაზღვრედ არსებობს სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებული ნაკვეთები, ასეთი რეგისტრაცია დაიწყო 1999 წელს და გაგრძელდა 2003 წლის ჩათვლით და ხსენებულიდან გამომდინარე გაურკვეველია, თუ კი მხარეს მიწის ნაკვეთი გადაეცა 1996 წელს იმ ადგილზე, მაშინ რატომ არ ჩანს მისი ნაკვეთი ამავე რეგისტრაციის ბაღეზე. ხსენებული კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეს სადავო ნაკვეთი არ გადასცემია და მას არ გააჩნია კანონიერი ინტერესი დავის საგნის მიმართ;

**3.2.5.** აპელანტების მოსაზრებით, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მოსარჩელეს წარდგენილი აქვს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ორი განაცხადი №8-----1 და №8-----3 და ითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ კანონის მიხედვით რეგისტრაციას, ხსენებული კანონის მიხედვით, შესაძლებელია უფლების დამდგენი დოკუმენტების შესაბამისობის დადგენა სარეგისტრაციოდ

წარმოდგენილი აზომვით ნახაზში მიითებული მიწის ნაკვეთთან, რომელსაც ახორციელებს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების გამცემი ორგანოს - მიწის რეფორმის კომისიის უფლებამონაცვლე ამ შემხვევაში ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი, რომელიც ამავე კანონის მიხედვით ვალდებულია დაადგინოს ნაკვეთის იდენტურობა, კერძოდ ამ შემთხვევაში საუბარია იმაზე, რომ პირველ რიგში უნდა დადგინდეს სასარჩელო პრეტენზიის მქონე პირის კანონიერი ინტერესი და მისი ფარგლები, მათ შორის გაირკვეს აქტში არსებული ხარვეზები მისივე გამომცემი ორგანოს უფლებამონაცვლე პირის მიერ;

**3.2.6.** აპელანტების მითითებით, მოსარჩელეზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული გახლდათ სამი მიწის ნაკვეთი (27-----4; 27-----5; 27-----0) საერთო ფართობით 9045 კვ.მ. ნაკვეთების სარეგისტრაციო მონაცემებში მიითითებული იყო მესაკუთრის პირადი განცხადება, ხსენებული რეგისტრაციებით რეგისტრირებულია მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს სხვა ადგილზე. მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრაცია დღეის მდგომარეობით გაუქმებულია, რადგანაც მათ არ გააჩნდათ სამართლებრივი საფუძვლები, მნიშვნელოვანია ის, რომ მათი ერთ-ერთი საფუძველი გახლდათ მესაკუთრის პირადი განცხადება ნაკვეთების ადგილმდებარეობაზე. ამასთანავე მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთების ფართი გახლდათ 7500 კვ.მ.

2012 წლის მდგომარეობით მოსარჩელეს ამ მიწის ნაკვეთზე როგორც მესაკუთრეს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნდა, პრეტენზია წამოაყენა მას შემდეგ, რაც იმავე ადგილზე უნდა გასულიყო მაგისტრალი, რაც გახდა ამავე ნაკვეთის სადაოდ ქცევის საფუძველი.

აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ უნდა გაირკვეს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, ანუ უნდა გაირკვეს აქტის უფლებრივი ხასიათი და მისი ნამდვილობის შემთხვევაში სად მდებარეობს მოსარჩელისათვის გადაცემული ნაკვეთი, თუნდაც მისი სიახლოვე სადავო ნაკვეთთან ან რაიმე სახის პარამეტრი, რომელიც საშუალებას მისცემდა მოდავე მხარეს დააყენოს მოთხოვნა იმ ფორმით, რასთანაც საქმე გვაქვს ამჟამად. ამდენად აპელანტები ითხოვენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით რ-----ის სარჩელის უარყოფას.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ შეცვლის დასაბუთება:**

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის, თ-----ის, მ-----ის, კ-----ის, თ-----ის და ნ-----ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის მოპასუხეზე დავალების შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ 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. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევას - გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია; კერძოდ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად გააუქმა მოპასუხეთა სახელზე საჯარო რეესტრში არსებული არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი, მაშინ როდესაც საკადასტრო მონაცემებით მხოლოდ ნაწილობრივი ზედდება ფიქსირდებოდა, ამასთან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული უფლებამოსილების გამოყენებისას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ დაუვალებია ახალი აქტის გამოცმა. შესაბამისად სააპელაციო პალატა უფლებამოსილია, საქმის პირველი ინსტანციისათვის დაბრუნების გარეშე, თვითონ მიიღოს გადაწყვეტილება მოცემულ დავაზე.

### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:**

პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებებს. რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი - უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

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

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

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიმართ არსებულ დავასთან დაკავშირებით 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-367-363(კ-12)) განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ როგორც მოსარჩელეს, ისე აპელანტებს (ფიზიკურ პირებს) ლანჩხუთის რაიონის სოფელ ჩ-----ი მიწის ნაკვეთები მიღებული აქვთ სარეფორმო კომისიის მიერ, რაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აქვთ საკუთრების უფლებით სისტემური წესით, რასთან დაკავშირებით მხარეებს ერთმანეთის მიმართ სამართლებრივი პრეტენზია არ გააჩნიათ. მოსარჩელის მოსაზრებით, მხარეებს შორის დავა წარმოიშვა აპელანტების (ფიზიკური პირები) მიერ სადავო გადაწყვეტილების შედეგად სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტების შემდეგ, რომლითაც ამ უკანასკნელთა მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა სისტემური წესით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო-აზომვითი ნახაზისაგან განსხვავებული კონფიგურაციის აზომვითი ნახაზი. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით, აპელანტებზე (ფიზიკური პირები) სარეფორმო კომისიის მიერ გადაცემულ მიწის ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრება შიდა გზა, შესაბამისად ლოგიკურია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უნდა იწყებოდეს სწორედ გზიდან, ისევე როგორც ეს ფიქსირდება სადავო ნაკვეთის მეზობლად არსებულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში, თუმცა დაზუსტებული მონაცემებით გზამდე მანძილი შეადგენს დაახლოებით 60 მეტრს (იხ.სააპელაციო სასამართლოში მხარეთა მიერ მიცმული ახსნა-განმარტება).

საქმეზე ჩატარებული ლ-----ის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 18 აგვისტოს NO-----7 დასკვნით დადგენილია, რომ 1. რ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N---

აქტით განსაზღვრული 0.51 ჰექტარი სახნავი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება შპს „გ-----“-ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია. რ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N--- აქტით განსაზღვრული 0.51 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის ზომები და ფართობი შეესაბამება შპს „გ-----“-ის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს.

2. კ-----ის სახელზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით განსაზღვრული 0.28 ჰექტარი სახნავი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება N6---0 სარეგისტრაციო მოწმობის ნახაზზე და ინდ.მეწარმე „კ-----ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან ტექნიკურად შეუძლებელია. ასევე ტექნიკურად შეუძლებელია N6---0 სარეგისტრაციო მოწმობის ნახაზზე არსებული ს/კ. 2-----0 მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შედარება ინდ.მეწარმე „კ-----ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ მიწის ნაკვეთის მდებარეობასთან. ინდ.მეწარმე „კ-----ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ფართობი და საზღვრების ზომები შეესაბამება დღეისათვის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით 2-----3 მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. 2-----3 (2-----0) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთს სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს ესაზღვრება 27-----2 (2-----1) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რაც შეესაბამება N6---0 მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ნახაზზე არსებულს.

3. კ-----ის სახელზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების N--- აქტით განსაზღვრული 0.28 ჰექტარი სახნავი მიწის ნაკვეთის ზომები და ფართობი არ შეესაბამება როგორც N6---0 სარეგისტრაციო მოწმობის ნახაზზე არსებული 2-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის, ასევე ინდ.მეწარმე „კ-----ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს. N6---0 სარეგისტრაციო მოწმობის ნახაზზე არსებული 2-----0 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზომები და ფართობი არ შეესაბამება ინდ.მეწარმე „კ-----ის“ მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებული მიწის ნაკვეთის შესაბამის მონაცემებს (ს.ფ. 177-183).

პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ გამოკვლეულა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (სზაკ-ის 96.1 და 96.2. მუხ.).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო გადაწყვეტილებით ფაქტობრივად დადასტურდა აპელანტების სახელზე საჯარო რეესტრში სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში არსებული საკადასტრო მონაცემებისაგან არსებითად განსხვავებული მონაცემების მართებულობა (აზომვითი ნახაზის პარამეტრების შეუსაბამობა). პალატა მიუთითებს, რომ მართალია სისტემური რეგისტრაცია მოიცავს დაუზუსტებელ მონაცემებს და საჯარო რეესტრს მისი დაზუსტების უფლებამოსილება გააჩნია, თუმცა ამ პირობებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია მეტი გულისხმიერებით შეისწავლოს სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტების საკითხი მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც დასაზუსტებელი მიწის ნაკვეთის მეზობლად მდებარე კერძო პირთა საკუთრება ჯერ კიდევ დაუზუსტებელი მონაცემებითაა რეგისტრირებული და საჭიროების შემთხვევაში ჩააბას ისინი ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებულ პირებად. ამგვარი მიდგომა მინიმუმადე შეამცირებს იმ პირთა მცდელობას, რომლებიც გარკვეული მიზნებიდან გამომდინარე საკადასტრო აზომვითი-ნახაზის კონფიგურაციისა თუ სხვა პარამეტრების შეცვლით თავიანთ საკუთრებაში არეგისტრირებენ სხვა პირთა საკუთრებას ან მის ნაწილს.

ამგვარი მანიპულაციის თავიდან აცილების მიზნით საქართველოს პარლამენტის მიერ 2016 წლის 3 ივნისს მიღებული იქნა საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ (რაც ნაწილობრივ სადავო აქტის გამოცემის დროსაც მოქმედებდა), რომლის მე-2 მუხლის „გ“, „ე“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ კანონის მიზანია მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

მითითებული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, ამ კანონით გათვალისწინებული სისტემური რეგისტრაციისა და სპორადული რეგისტრაციის მიზნებისათვის, საკუთარი

ინიციატივით: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) სისტემური რეგისტრაციის მიზნებისათვის, ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში, აგრეთვე განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში, თუ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი სააგენტოა; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სააგენტო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების დაწყებიდან 4 სამუშაო დღის ვადაში გამოითხოვოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა საჭირო დოკუმენტი/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოსგან/უფლებამოსილი პირისგან და მისგან შესაბამისი პასუხის მიღებამდე მიიღოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია ადგილზე შეამოწმოს საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, დაინტერესებული პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მონაწილეობით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4

ნაწილის მიხედვით, 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 აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა ჩაატაროს ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოება, რის საფუძველზეც გარდა ზემოაღნიშნული მითითებებისა, ახალი სკანონმდებლო რეგულაციის ფარგლებში უნდა დაადგინოს №2-----3 საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, მისი ადგილმდებარეობა და სხვა. აღნიშნული გარემოებების დასადგენად გარდა ამჟამად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალებისა და ექსპერტიზის დასკვნისა, გამოყენებული უნდა იქნეს ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა, წინა რეგისტრაციის მონაცემები, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება, ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ კი უნდა განხორციელდეს მათი სამართლებრივი შეფასება. აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო საჩივრის ფარგლების გათვალისწინებით პალატა სამართლებრივად მოკლებულია დავის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას, მოცემული ეტაპისთვის კი სარჩელზე უარის თქმის წინაპირობები არ გამოვლენილა.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**5.1.** ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტებმა ნაწილობრივ შეძლეს წარმოდგინათ დასაბუთებული სააპელაციო პრეტენზია, შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნება ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 30 ივნისის N-----4 გადაწყვეტილება 2016 წლის 27 ივნისს ამავე სამსახურში კ-----ის მიერ წარდგენილი N-----4 განცხადებით 2-----3 საკადასტრო კოდით დაზუსტებული სახით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს დაევალება საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა კ-----ის მიერ 2016 წლის 27 ივნისის N-----4 განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით.

## 6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, აპელანტების მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150-150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

### სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 257-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონული ოფისის და თ-----ის, მ-----ის, კ-----ის, თ-----ის და ნ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
  - სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 30 ივნისის N-----4 გადაწყვეტილება 2016 წლის 27 ივნისს ამავე სამსახურში კ-----ის მიერ წარდგენილი N-----4 განცხადებით 2-----3 საკადასტრო კოდით დაზუსტებული სახით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების ნაწილში;
  - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურიის რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კ-----ის მიერ 2016 წლის 27 ივნისის N-----4 განცხადებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით;
4. დანარჩენ ნაწილში თ-----ის, მ-----ის, კ-----ის, თ-----ის და ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
5. აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
- 6 გადაწყვეტილება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

**მოსამართლე**

**გოჩა აბუსერიძე**