



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

20 იანვარი, 2020 წელი

ქ.

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა

მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე (მომხსენებელი)

მურთაზ მეშველიანი, ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი – თინა გვასალია

წარმომადგენელი – რომან მამულია

მოწინააღმდეგე მხარეები:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი

2. სენაკის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი – ზაურ ცინაძე, სოსო მორგოშია

მესამე პირი – რეზო ხუბუნაია

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილება

1. **აპელანტის მოთხოვნა** – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

2.1. 2017 წლის 11 აგვისტოს თინა გვასალიამ სარჩელით მიმართა სენაკის

რაიონულ სასამართლოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის, სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიისა და მესამე პირის, რეზო ხუბუნაიას მიმართ და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 3 ივლისის №882016871330-23 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 9 მაისის №882017130669-11 გადაწყვეტილებები;
- სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის (ზაურ ცინაძის) 2017 წლის 13 მარტის №8 და 2017 წლის 28 მარტის №10 ბრძანებები და უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00008 და №00010 ოქმები;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის დავალებოდა სენაკის რაიონის სოფელ მენჯში მდებარე 1863 კვ.მ. და 2666 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თინა გვასალიას საკუთრებად რეგისტრაცია;

სარჩელის მიხედვით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, როგორც ქალაქში მცხოვრებს, სენაკის რაიონის სოფელ მენჯის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, 1996 წლის 25 დეკემბრის დადგენილების საფუძველზე გამოეყო 0.21 ჰა მიწის ნაკვეთი, რაზეც გაიცა 1993 წლის 28 ივლისის №503 დადგენილებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №649 აქტი. ამავე წესით 0.25-0.25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები გამოეყო ასევე მის შვილებს-მარინა და მზია გვასალიებს (მიღება-ჩაბარების №757 და 648 აქტები). სამივე ნაკვეთი მდებარეობდა ერთმანეთის მიმდებარედ, ერთ მთლიან სფეროზე, რასაც ამუშავებდნენ წლების მანძილზე, შესაბამისად, იხდიდნენ მიწის გადასახადებს. მათზე გაცემული იქნა მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობები სისტემური რეგისტრაციის (დაუზუსტებელი) მონაცემებით. 2004 წლის 4 თებერვალს გარდაიცვალა მისი ქალიშვილი მარინა გვასალია, რომლის სამკვიდრო მიიღო თავად.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 16 დეკემბერს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა სახელმწიფო რეფორმის ფარგლებში გადაცემული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. იმავე წესით 2017 წლის 22 თებერვალს მოითხოვა გარდაცვლილი შვილის მარინა გვასალიას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, ხოლო 2017 წლის 3 აპრილს როგორც მზია გვასალიას წარმომადგენელმა, მზია გვასალიას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამ უკანასკნელის მიმართ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მზია გვასალიას საკუთრების უფლება აღირიცხა 2655 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, ხოლო მოთხოვნა მისი და მარინა გვასალიას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის 2017 წლის 3 ივლისის № 882016871330-23 და 2017 წლის 9 მაისის №882017130669-11 გადაწყვეტილებებით არ დაკმაყოფილდა. საფუძვლად მიეთითა სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის ზაურ ცინაძის 2017 წლის 13 მარტის №8 და 2017 წლის 28 მარტის №10 ბრძანებები და უძრავი ნივთის

ადგილზე დათვალიერების №00008 და №00010 ოქმები, რომლითაც არ დგინდებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთებისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა.

მოსარჩელის განმარტებით, როგორც საჯარო რეესტრის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები, ისე სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის ბრძანებები და უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00008 და №00010 ოქმები გამოცემული იქნა საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

მოპასუხეების პოზიცია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილებები მიღებული იყო ამ სფეროში მოქმედი ყველა სამართლებრივი ნორმის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. გარდა ამისა, ასევე მიუთითა მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა ასევე არ ცნო სარჩელი და აღნიშნა, რომ თინა გვასალიას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები არ იყო მისთვის უფლების დამდგენი დოკუმენტით გაცემული ნაკვეთის იდენტური. მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთები მიწის რეფორმის ფარგლებში გადაეცა სხვა პირებს, კერძოდ, ხუბუნაიასა და ფუტყარაძის ოჯახებს, რომლებიც მათ უწყვეტად ფლობენ. მოპასუხის განმარტებით, ვინაიდან არ დგინდებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთებისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა, სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის 2017 წლის 13 მარტის №8 და 2017 წლის 28 მარტის №10 ბრძანებები და უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00008 და №00010 ოქმები მიიჩნია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად გამოცემულად.

მესამე პირის პოზიცია

რეზო ხუბუნაიამ ასევე არ ცნო სარჩელი იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციასაც ითხოვდა მოსარჩელე თინა გვასალია, მიწის რეფორმის კომისიამ 1993 წელს გადასცა მას და ამ პერიოდიდან მოყოლებული დღემდე უწყვეტად ფლობდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 გვისტოს გადაწყვეტილებით თინა გვასალიას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის №48-ე, №290-ე დადგენილებების შესაბამისად, მოსარჩელე თინა გვასალიას, როგორც ქალაქში მცხოვრებს, სენაკის რაიონის სოფელ მენჯის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, მენჯის საკრებულოს 1996 წლის 25 დეკემბრის დადგენილების საფუძველზე, გამოეყო 0.21 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულზე გაიცა 1993 წლის 28 ივლისის №503 დადგენილებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №649 აქტი;

2.1.2. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №649 აქტის შესაბამისად, თინა გვასალიასათვის რეფორმის შედეგად გადაცემულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრებოდა საიჯარო მიწები, სამხრეთით - ნ. ყურაშვილის საბოსტნე, დასავლეთით - მ.გვასალიას საბოსტნე მიწის ნაკვეთები, ხოლო აღმოსავლეთით - საქცევი არხი;

2.1.3. თინა გვასალიას განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №1735/00) საფუძველზე უძრავ ნივთზე განხორციელდა პირველადი რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2000 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით, თინა გვასალიას საკუთრებაში დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა სენაკის რაიონის სოფელ მენჯში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1853.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 44.05.01.255;

2.1.4. თინა გვასალიამ 2016 წლის 16 დეკემბერს, №882016871330 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე (ს/კ44.05.01.255) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა უფლების დამდგენი მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის მოწმობა, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული კერსიები.

2.1.5. აღნიშნულ განაცხადთან დაკავშირებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სარეგისტრაციო მიმდინარეობის პროცესში, სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიისგან მოითხოვა ინფორმაცია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის იდენტობის შესახებ. მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის ზაურ ცინაძის №8 ბრძანება, რომლის მიხედვით, თინა გვასალიას №882016871330 სარეგისტრაციო განაცხადზე არ იქნა დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა;

2.1.6. აღნიშნულის საფუძველზე 2017 წლის 3 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ №882016871330-23 გადაწყვეტილება;

2.1.7. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის №48-ე, №290-ე დადგენილებების შესაბამისად, მოსარჩელე თინა გვასალიას შვილებს: მარინა და მზია გვასალიებს მიწის რეფორმის ფარგლებში, სენაკის რაიონის სოფელ მენჯის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, სენაკის რაიონის სოფელ მენჯის ტერიტორიაზე ასევე გადაეცათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0.25-0.25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები (მიღება-ჩაბარების №757 და 648 აქტები), რაზეც ასევე გაიცა მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის მოწმობები;

2.1.8. მარინა გვასალია გარდაიცვალა 2004 წლის 4 თებერვალს, ხოლო მისი სამკვიდრო მიიღო თინა გვასალიამ;

2.1.9. მარინა გვასალიას სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 44.05.01.254) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა თინა გვასალიამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს 2017 წლის 22 თებერვალს (სარეგისტრაციო განაცხადი -882017130669). მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის მოწმობა; სამკვიდრო მოწმობა; საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები;

2.1.10. აღნიშნულ განაცხადთან დაკავშირებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სარეგისტრაციო მიმდინარეობის პროცესში, სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიისგან მოითხოვა ინფორმაცია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციასთან დაკავშირებით. სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის ზაურ ცინაძის 2017 წლის 28 მარტის №10 ბრძანება, რომლის მიხედვით, თინა გვასალიას სარეგისტრაციო №882017130669 განაცხადზე არ იქნა დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რის შესახებაც ეცნობა თინა გვასალიას და დაევალა კორექტირებული ნახაზის წარმოდგენა;

2.1.11. თინა გვასალიას მიერ კორექტირებული ნახაზი წარდგენილი არ ყოფილა, აღნიშნულის საფუძველზე 2017 წლის 9 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისის მიერ მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017130669-11 გადაწყვეტილება;

2.1.12. 2017 წლის 10 აგვისტოს თინა გვასალიას მიერ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისის სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ 2017 წლის 3 ივლისის №882016871330-23 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 9 მაისის №882017130669-11

გადაწყვეტილებები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 18 აგვისტოს №339011 გადაწყვეტილებით თინა გვასალიას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის კანონით დადგენილი ვადის გასვლის გამო.

2.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს მოსაზრებით, საქმის მასალებით ვერ დადგინდა მიწის რეფორმის ფარგლებში თინა გვასალიასა და მარინა გვასალიასათვის (მემკვიდრე თინა გვასალია) უფლების დამდგენი დოკუმენტით გადაცემული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან. სასამართლო სხდომაზე ასევე არ დადგინდა სადავო მიწის ნაკვეთების თინა გვასალიას მიერ ფლობის ფაქტი; კერძოდ;

სასამართლომ დადგენილა მიიჩნია ის გარემოება, რომ თინა გვასალიას სენაკის რაიონის სოფელ მენჯის მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, მენჯის საკრებულოს 1996 წლის 25 დეკემბრის დადგენილების საფუძველზე, მენჯის ტერიტორიაზე ბათარიას უბანში გამოეყო 0.21 ჰა მიწის ნაკვეთი. ასევე მის შვილს, აწ.გარდაცვლილ მარინა გვასალიას (მემკვიდრე თინა გვასალია) მენჯის საკრებულოს 1996 წლის 16 დეკემბრის დადგენილების საფუძველზე გამოეყო 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულზე გაიცა 1993 წლის 28 ივლისის №503 დადგენილებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №649 და №757 აქტები. მითითებულ უძრავ ნივთებზე თინა გვასალიას განცხადების (განაცხადის რეგისტრაციის №1735/00; №1734/00) საფუძველზე განხორციელდა პირველადი რეგისტრაცია და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2000 წლის 4 აპრილის გადაწყვეტილებით, თინა გვასალიას საკუთრებაში დაუზუსტებელი მონაცემებით აღირიცხა სენაკის რაიონის სოფელ მენჯში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1853.65 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 44.05.01.255, ხოლო მარინა გვასალიას სახელზე დაუზუსტებელი მონაცემებით აღირიცხა 2649.30 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი 44.05.01.254.

სასამართლომ ადგილზე დათვალიერების საფუძველზე დაასკვნა, რომ თინა გვასალიას მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილი და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შედგენილი იყო მიწის რეფორმის ფარგლებში, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ რეზო ხუბუნაიასა და ჟორა ფუტყარაძის ოჯახებისათვის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე.

გარდა ადგილზე დათვალიერებისა, სასამართლომ აღნიშნული ფაქტის ირგვლივ, მოუსმინა ორივე მხარის მოწმეებს და მათი დაკითხვის საფუძველზე დაადგინა უფლების დამდგენი დოკუმენტებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების შეუსაბამობა საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე ასახულ მიწის ნაკვეთებთან. კერძოდ:

სასამართლოს მითითებით, სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში, ზაურ ცინაძის ჩვენებით დადგენილი იქნა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა

კაბინეტის 1992 წლის №48-ე დადგენილების შესაბამისად, სენაკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთები როგორც ქალაქად, ისე სოფლად მცხოვრებ ოჯახებზე ნაწილდებოდა მათი მოთხოვნის შესაბამისად მენჯის საკრებულოს დადგენილების საფუძველზე. ქალაქის მცხოვრებლებისთვის მიწის ნაკვეთები ნაწილდებოდა სოფელ თეკლათის მხარეს, ხოლო სოფლის მცხოვრებლებისთვის მენჯის მხარეს. თინა გვასალიამ, როგორც ქალაქის მცხოვრებელმა, განცხადებით გამოთქვა სურვილი გადაეცემოდა 2,500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც შესასრულებლად მას (მოწმეს) დაეწერა. მოწმის განმარტებით, მიწათმომწყობმა ჯამბულ ფაჩულიამ, მისი თანდასწრებით, თინა გვასალიას მიუზომა ქალაქად მცხოვრებლებისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც არხით იყო გამოყოფილი სოფლის მოსახლეობის ნაკვეთებისგან და მდებარეობდა სოფელ თეკლათის მხარეს. იმავე პრინციპით გამოეყო მიწის ნაკვეთები მის შვილებსაც. სადავო მიწის ნაკვეთები მიწის რეფორმის კომისიის მიერ, როგორც სოფლად მცხოვრებლებს, გამოეყოთ რეზო ხუბუნაიასა და აწგარდაცვლილ ჟორა ფუტყარაძეს სოფლის მცხოვრებლებისთვის განკუთვნილ სექტორში. იმავე სექტორში მათ გარდა, ასევე მიწები გადაეცა ერთმანეთის გვერდით მოსახლე მეზობლებს, სულ 23 ოჯახს, რომელთა გვერდით თინა და მარინა გვასალიებს მიწის ნაკვეთები არ გადაეცემიათ, ვინაიდან ისინი ქალაქში ცხოვრობდნენ და ნაკვეთები გადაეცათ ქალაქად მცხოვრებლებისათვის განკუთვნილ სექტორში თეკლათის მხარეს, რომელიც მოგვიანებით, საკრებულოს გადაწყვეტილების საფუძველზე მიეკუთვნა სოფელ თეკლათის ტერიტორიას. მოწმის განმარტებით, რამდენადაც მისთვის ცნობილია, ქალაქად მცხოვრებლებისთვის, მათ შორის თინა და მარინა გვასალიებისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთები, შევიდა საპრივატიზაციო ქონებათა ნუსხაში და ამჟამად პრივატიზებულია (სხდომის ოქმი (09.08.2019წ)).

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული გარემოება დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე სენაკის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელმა და დამატებით აღნიშნა, რომ ეს ნაკვეთები 2006 წლიდან მიეკუთვნა სოფელ თეკლათის ტერიტორიას და მოგვიანებით პრივატიზებულ იქნა სპეციალური აუქციონის მეშვეობით (წერილობითი ახსნა-განმარტება).

სადავო ნაკვეთის მოსაზღვრე მესაკუთრეებმა მურმან ცეკვაძამ, დემურ ოთხოზორიამ, კობა ჯიქიამ სასამართლო სხდომაზე დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ მათ, როგორც სოფლად მცხოვრებლებს, სოფელ მენჯის ტერიტორიაზე 1992 წელს გადაეცათ მიწის ნაკვეთები. მათთან ერთად იმავე პერიოდში, სადავო მიწის ნაკვეთი გადაეცა მათ მეზობლად მცხოვრებ რეზო ხუბუნაიას, რომელიც ამ ნაკვეთს ფლობს და ამჟამად 1992 წლიდან დღემდე. რაც შეეხება თინა გვასალიას, ეს ნაკვეთი არასოდეს გადაეცემია და შესაბამისად, არც არასოდეს დაუმუშავებია (სხდომის ოქმი-02.05.2019 წ).

სასამართლოს მსჯელობით, ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს თინა გვასალიასათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს, დასტურდებოდა ასევე მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №649 აქტით, რომლის შესაბამისად, თინა გვასალიასათვის რეფორმის შედეგად გადაცემულ მიწის

ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრებოდა საიჯარო მიწები, სამხრეთით - ნ. ყურაშვილის საბოსტნე, დასავლეთით - მ.გვასალიას საბოსტნე მიწის ნაკვეთები, ხოლო აღმოსავლეთით - საქცევი არხი.

სასამართლო სხდომაზე დაკითხულ იქნა ასევე თინა გვასალიას მიერ მოწვეული მოწმეები: თინა გვასალიას და ნორა გულორდავა, სიძე - პატიკო გულორდავა, რომლებმაც აჩვენეს, რომ თინა გვასალიას ეხმარებოდნენ საყანე მიწის დამუშავებაში, ასევე დაიკითხა ეთერ გოგებაშვილი, რომელმაც აჩვენა, რომ მისი ნაკვეთი მდებარეობდა თინა გვასალიას ნაკვეთის გვერდით, თუმცა მოწმეებმა ვერ მიუთითეს სადავო მიწის ნაკვეთების ზუსტ ადგილმდებარეობაზე, მეზობელი ნაკვეთების მფლობელებზე, რის გამოც მათი ჩვენებები სასამართლომ არ მიიჩნია ფაქტის დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად, მით უფრო იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლო სხდომაზე, ასევე ადგილზე დათვალიერებით, დადგინდა მიწის რეფორმის კომისიის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთების სხვა პირებისთვის გადაცემისა და ამ პირების მიერ დღემდე უწყვეტად ფლობის ფაქტი.

საბოლოოდ სასამართლომ დასკვნა, რომ თინა გვასალიასა და მარინა გვასალიას (მემკვიდრე თინა გვასალია) მიწის რეფორმის ფარგლებში გადაეცათ 0.25-0.25 ჰა მიწის ნაკვეთები, თუმცა იგი არ წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთს, შესაბამისად სასამართლო სხდომაზე ვერ დადგინდა მიწის რეფორმის ფარგლებში თინა გვასალიასა და მარინა გვასალიასათვის (მემკვიდრე თინა გვასალია) უფლების დამდგენი დოკუმენტით გადაცემული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან. სასამართლო სხდომაზე ასევე არ დადგინდა სადავო მიწის ნაკვეთების თინა გვასალიას მიერ ფლობის ფაქტი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით და დაასკვნა, რომ თინა გვასალიას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ იძლეოდა უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას, ვინაიდან ვერ დგინდებოდა თინა გვასალიას უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზებზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია და ვერ ხერხდებოდა სარეგისტრაციო მოწმობებზე მითითებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია, რის გამოც სასამართლოს მოსაზრებით, არსებობდა მის მიმართ უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, ასევე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან მიუთითა, რომ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №00008 და №00010 ოქმები, წარმოადგენდა ინდივიდუალური

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად განსაზღვრული პროცედურის შემადგენელ ნაწილს, რომელიც შეიძლება განხილულიყო არა როგორც დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნა, არამედ როგორც სარჩელის საფუძველი. შესაბამისად სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები. ასევე სასამართლომ დააკვნა, რომ მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადგენაზე უარის თქმის შესახებ სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის (ზაურ ცინაძის) 2017 წლის 13 მარტის №8 და 2017 წლის 28 მარტის №10 ბრძანებები გამოცემული იყო საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად გამოკვლევისა და ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რის გამოც არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თინა გვასალიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

3.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ საერთოდ არანაირი შეფასება არ მისცა საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულ პირთა ჩვენებას, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ ისინი წლების განმავლობაში ეხმარებოდნენ მოსავლის (სიმინდის) აღებაში სწორედ სადავო მიწის ნაკვეთში, ასევე შემთხვევის ადგილის დათვალიერებისას აღნიშნულმა მოწმეებმა მიუთითეს სადავო მიწის ნაკვეთების მის მიერ წლების მანძილზე ფლობის ფაქტი, ასევე მოწმე გურამ ქირიამ მიუთითა, რომ თინა გვასალიას მიწის ნაკვეთის გვერდით მას და მის ძმას ბორის ქირიას გააჩნდათ მიწის ნაკვეთები და ისინი წლების მანძილზე თინას გვერდით ამუშავებდნენ მიწის ნაკვეთებს. სასამართლომ ასევე უურადღება არ გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთების გვერდით დარეგისტრირებული არის თინას ქალიშვილის მზია გვასალიას საკუთრებაში არსებული 2500 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და რომ თავის დროზე თინა გვასალიას და მის გარდაცვლილ ქალიშვილს მარინა გვასალიას სწორედ მის გვერდით ერთად გამოეყო, როგორც ქალაქად მაცხოვრებლებს;

3.1.2. აპელანტის მოსაზრებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში კი მოხდა პირიქით - მენჯის წარმომადგენელმა ზაურ ცინაძემ მიიღო სრულიად დაუსაბუთებელი ბრძანებები, გვერდი აუარა წლების მანძილზე სადავო მიწის თინა გვასალიას მიერ ფლობის ფაქტს, მიწის გადასახადების რეგულარულად გადახდის ფაქტს, პირველადი რეგისტრაციის დოკუმენტებს, მიღება-ჩაბარების აქტებს, საკუთრების მოწმობებს არ მისცა შეფასება, სადაც ეწერა, რომ მიწა გამოეყო მენჯში ბათარიას უბანში და ზეპირსიტყვიერი ფაქტის მოშველიებით თითქოსდა ეს მიწები გადაეცა 2006 წელს სხვა სოფელს - თეკლათს, მაშინ როდესაც ამის არანაირი მტკიცებულება არ

არსებობს, რისთვისაც სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა დოკუმენტი, მიიღო კანონსაწინააღმდეგო ბრძანებები, რაც სამწუხაროდ სასამართლოს მიერ იქნა გაზიარებული;

3.1.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ გადაწყვეტილების 3.2.1 პუნქტში არასწორად განმარტა სადავო საკითხის მარეგულირებელი კანონები; კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმ. კოდექსის 5.1 მუხლი, ამავე კანონის 6.1 მუხლი, რის გამოც მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებთან ერთად მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში სენაკის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ გამოცემული ბრძანებები მიიჩნია საქმის ყოველმხრივ და სრული გამოკვლევის შედეგად გამოცემულად და რომ მისი გამოცემისას კანონის არსებით დარღვევას არ ჰქონია ადგილი, რასაც შეეძლო გამოეწვია სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება. მიაჩნია, რომ სასამართლომ ვერ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელეთა უფლება ან ინტერესი კანონიერი იყო, ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთები კანონიერად იყო მასზე გადაცემული მიწის რეფორმების ფარგლებში საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის N48 და N290 დადგენილებების შესაბამისად სენაკის რაიონის სოფელ მენჯის მიწის რეფორმების კომისიის მიერ, სენაკის რაიონის სოფ. მენჯის ტერიტორიაზე და არა სოფ. თეკლათის ტერიტორიაზე, როგორადაც ამას მოჰასუხე მხარეები ადასტურებდნენ სასამართლო სხდომაზე თავიანთი ახსნა-განმარტებებით ზეპირსიტყვიერად და ვერ უთითებდნენ ვერცერთ დოკუმენტზე, თუ რის საფუძველზე უნდა მომხდარიყო ერთი სოფლის ტერიტორიის თუნდაც მცირედი ნაწილის სხვა სოფელზე გადაცემა;

3.1.4. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არ გაიზიარა მისი მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ სენაკის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენლის ზაურ ცინაძის მიერ საქმის გარემოებათა ყოველგვარი გამოკვლევის გარეშე იქნა გამოცემული 28 მარტის N10 ბრძანება; კერძოდ, დათვალიერების ოქმში მითითებულია, რომ თინა გვასალიას უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარმოდგენილია სამკვიდრო მოწმობა, ხოლო წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არის რეზო ხუბუნაიას სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 44.05.01.327). აპელანტის განმარტებით, ის ამჯერადაც აპელირებს იმაზე, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ პირს არც კი გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, მას არც კი შეუსწავლია და არც გამოუკვლევია მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები, მათ შორის N657 მიღება-ჩაბარების აქტი. მისთვის გაუგებარია, რომელ მონაცემებთან შედარებით უნდა მოეხდინა იმის დადგენა, თუ რომელი მიწის ნაკვეთის იდენტური უნდა ყოფილიყო საკადასტრო აზომვით ნახაზში მითითებული მიწის ნაკვეთი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალათა გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თინა გვასალიას სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; კერძოდ

უნდა გაუქმდეს სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, 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 სადავო საკითხის გადაწყვეტისას არ გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული რეულაცია, 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. ამავე 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 „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე 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 უდავოდ დადგენილია, რომ როგორც მოსარჩელეს, ისე მის მამკვიდრებელს - აწ. გარდაცვლილ მარინა გვასალიას და შვილს - მზია გვასალიას, სენაკის რაიონის სოფელ მენჯის სარეფორმო მიწის ფონდიდან შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებით ერთმანეთის მიმდებარედ გამოეყოთ 0.25-0.25 კვ.მ. მიწის ნაკვეთები, რაც სისტემური წესით აღირიცხა მათ საკუთრებაში. 2017 წელს აღნიშნული მიწის ნაკვეთებიდან მზია გვასალიაზე გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა დაზუსტებული მონაცემებით ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლებით, ხოლო ორ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ დააკვნა, რომ არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა, რა მიზნით შესაბამისი მასალები გადააგზავნა სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიაში. სენაკის მუნიციპალიტეტის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის წარმომადგენლის მიერ იდენტურობის დაუდგენლობის მოტივით კი დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

პალატა აღნიშნავს, რომ 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“, 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.

კანონის მე-3 მუხლის „ღ“ ქვეპუნქტით, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელში იგულისხმება - მუნიციპალიტეტის მერი ან საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა.ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი მერიის თანამდებობის პირი ან მოხელე.

პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ რადგანაც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, რაც მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაცული არ ყოფილა. კერძოდ, ადგილზე დათვალიერების ოქმებში წარმომადგენელი მოსარჩელის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას არ ადგენს მხოლოდ იმ მოტივით, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთები იყო სხვა პირთა სარგებლობაში, თუმცა რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მივიდა წარმომადგენელი ამ დასკვნამდე ან რა სახის მფლობელობას (მართლზომიერს თუ თვითნებურს) ჰქონდა მოცემულ შემთხვევაში ადგილი, ადგილზე დათვალიერების ოქმებითა და მათ საფუძველზე გამოცემული ბრძანებებით არ დგინდება. საჯარო რეეტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა კი უკრიტიკოდ გაიზაირა რა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის პოზიცია, მოსარჩელეს დაუსაბუთებლად უთხრა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, ამასთან არ გაითვალისწინა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4¹ მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესი, რომლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ **დადგენილი წესით ახორციელებს იუსტიციის სამინისტრო.** პალატა ასევე მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ „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 პუნქტზე, რომლის მიხედვით, **სააგენტო უფლებამოსილია ადგილზე შეამოწმოს საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, დაინტერესებული პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მონაწილეობით,** რა უფლებამოსილებაც სააგენტოს არ განუხორციელებია.

პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში კონკრეტული მონაცემების დაფიქსირება ხორციელდება სარეგისტრაციო წარმოების გზით, რომელიც გულისხმობს რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ მონაცემთა სრულყოფილად აღრიცხვის პროცესს. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (სუსგ ბს-367-363(კ-12)). სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96-ე მუხ.). ამდენად, არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი და გონივრული მოლოდინი, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მონაცემთა აღრიცხვა, მათში ცვლილების შეტანა და გაუქმება განხორციელდება საკითხის სრულყოფილი შესწავლის შედეგად, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და საჯარო რეესტრში აისახება ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სწორი და სრული მონაცემები.

საყურადღებოა ის გარემოება, მოსარჩელის (მისი მამკვიდრებლის) საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში მართალია დაუზუსტებელი მონაცემებით, თუმცა აღრიცხულია სენაკის რაიონის სოფელ მენჯიში რეფორმის წესით მიღებული მიწის ნაკვეთები, რასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრს არ გამოუყენებია სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესი, რომლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე შეცვალოს ან გააუქმოს საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის მცდარი მონაცემები, რა პროცედურაც მოსარჩელესთან მიმართებაში არ გამოუყენებია, შესაბამისად

მოცემული რეგისტრაციის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია.

მოცემულ შემთხვევაში მართალია მოსარჩელეს გააჩნია საჯარო რეეტრში რეგისტრირებული საკუთრება, თუმცა როგორც მოპასუხეები განმარტავენ, ფაქტობრივად დაუდგენელი ადგილმდებარეობით, რა პოზიციაც დაუშვებელია, რადგანაც როგორც უკვე აღინიშნა, 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. მეტიც, სენაკის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მენჯის ადმინისტრაციულ ერთეულში ზაურ ცინაძის განმარტებით, ის ტერიტორია, სადაც მოსარჩელეს (მის მამკვიდრებელს) გამოეყო რეფორმის შედეგად მიწის ნაკვეთი, საკრებულოს გადაწყვეტილების საფუძველზე მიეკუთვნა სოფელ თეკლათის ტერიტორიას და ამჟამად პრივატიზებულია.

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, უნდა დაადგინოს მოსარჩელის სახელზე სისტემური წესით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, მისი ადგილმდებარეობა, სარეგისტრაციო წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული პირები, საჭიროების შემთხვევაში ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი და სხვა. აღნიშნული გარემოებების დასადგენად გარდა ამჟამად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მასალებისა, გამოყენებული უნდა იქნეს ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა, წინა რეგისტრაციის მონაცემები, უნდა მოხდეს მათი ურთიერთშედარება, ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ კი უნდა განხორციელდეს მათი მართებული სამართლებრივი შეფასება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ განსახილველ შემთხვევაში აპელანტმა ნაწილობრივ შეძლო

წარმოედგინა 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 მიერ მიღებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალება საქმისათვის მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო საკითხთან დაკავშირებით.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, აპელანტი გათვისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12, 32.4 მუხლებით, საქართველოს 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.** თინა გვასალიას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
- 2.** გაუქმდეს სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 23 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
- 3.** თინა გვასალიას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
 - სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სენაკის სარეგისტრაციო სამსახურის 2017 წლის 03 ივლისის N882016871330-23 (რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ) და 2017 წლის 09 მაისის N882017130669-11 (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ) გადაწყვეტილებები;
 - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თინა გვასალიას მიერ 2016 წლის 16 დეკემბერს N882016871330 და 2017 წლის 22 თებერვალს N882017130669 განცხადებებით მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით;
- 4.** დანარჩენ ნაწილში თინა გვასალიას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
- 5.** აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლებულია;
- 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).

მოსამართლეები:

გოჩა აბუსერიძე

მურთაზ

მეშველიანი

ხათუნა ხომერიკი