

თემიდა (/)

სამართლებრივი ანალიზი

Tweet

Like 0

Share



ნახევრი: 538

საქმის ნომერი: საქმე №3ბ/2017-16

საქმეთა კატეგორიები: ადმინისტრაციული სამართალი,

სასამართლო: თბილისის სააპელაციო სასამართლო

მოსამართლე: გიორგი ტყავაძე,

გადაწყვეტილების სახე: გადაწყვეტილება

კანონიერი ძალა:

მითითებული გადაწყვეტილებები:

მიმითიებული გადაწყვეტილებები:

რეზიუმე:

ციტირებისთვის: თბილისის სააპელაციო სასამართლო, გადაწყვეტილება, საქმე №საქმე №3ბ/2017-16 (2017-07-25), www.temida.ge

საქმის № საქმე №3ბ/2017-16



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25 ივლისი, 2017 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო

შემდეგი შემადგენლობით:

მოსამართლე:

გიორგი ტყავაძე

სხდომის მდივანი: ნათია ზანდუკელი

აპელანტი _ გ. ზ.

წარმომადგენელი: მ. ბ.

მოწინააღმდეგე მხარე _ ა. ზ.

მოწინააღმდეგე მხარე _ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმომადგენელი: თ. წ.

მემსამე პირები - გ. ს. და ნ. ხ.

დამიდა (1)

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1.1 აპელანტის მოთხოვნა - თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მოსარჩელე გ. ზ.-ს სარჩელი - მოპასუხეების ა. ზ.-სა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

ბათილად იქნა ცნობილი ა. ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 11 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №XX. XX. XX (განცხადების რეგისტრაციის №XXXXXXXXXXXX).

ბათილად იქნა ცნობილი ა. ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 11 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №XX. XX. XX (განცხადების რეგისტრაციის №XXXXXXXXXXXX).

ბათილად იქნა ცნობილი ა.ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 11 ივნისის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №XX. XX. XX (განცხადების რეგისტრაციის №XXXXXXXXXXXX).

სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ა. ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 14 ივნისის უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით №XX. XX. XX (განცხადების რეგისტრაციის №XXXXXXXXXXXX) და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ 2014 წლის 29 აგვისტოს გაცემული NAXXXXXXXXXX-XX საარქივო ცნობის თანახმად, წალკის რაიონის ავრანლოს სასოფლო საბჭოს სოფელ ავრანლოს 1986-1990 (რეკვიზიტები შევსებულია 1993 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ. ზ. ფ.-ს ძე. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან: ს. ზ. პ.- ს ასული - ცოლი; გ. ზ. ნ.-ს ძე - შვილი (გადახაზულია, გამოეყო); ა. ზ. ს.-ს ასული - რძალი (გადახაზულია, გამოეყო); ა. ზ. გ.-ს ძე - შვილიშვილი (გადახაზულია, გამოეყო); ნ. ზ. გ.-ს ძე - შვილიშვილი (გადახაზულია, გამოეყო). წალკის რაიონის ავრანლოს სასოფლო საბჭოს სოფელ ავრანლოს 1994-1995

წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ. ბ. ფ.-ს ძე (გადახაზულია, **ფემიდა (7)** კომლის შემადგენლობაში ირიცხება: ს. ბ. ჩ. პ.-ს ასული -ცოლი. წალკის რაიონის აგრანლოს სასოფლო საბჭოს სოფელ აგრანლოს 1997-2005 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ს. ბ. პ. - ს ასული (გარდაიცვალა) კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: გ. ბ. ნ.-ს ძე - შვილი; ა. ბ.- ს (დოკუმენტში ასეა) - რძალი; ა. (ასე იკითხება, ჩანაწერი გაურკვეველია) ბ. გ. (დოკუმენტში ასეა) - შვილიშვილი; ნ. (ასე იკითხება, ჩანაწერი გაურკვეველია) ბ. გ. (დოკუმენტში ასეა) - შვილიშვილი.

2.2. გარდაცვალების მოწმობების თანახმად, ნ. ბ. გარდაიცვალა 1996 წლის X მარტს. ხოლო ს. ბ. გარდაიცვალა 1997 წლის 15 სექტემბერს.

2.3. ა. ბ. დაბადების მოწმობის NXXXXXX თანახმად, მისი დაბადების თარიღად მითითებულია 1975 წლის XX სექტემბერი. ხოლო ნ. ბ.-ს დაბადების მოწმობის NXXXXXX თანახმად, მისი დაბადების თარიღად მითითებულია 1977 წლის X ნოემბერი.

2.4. 1999 წლის 9 დეკემბრის (განაცხადის რეგისტრაცია №XXXXX) მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1899,68 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX) მესაკუთრედ აღრიცხულია ს. ბ..

2.5. 1999 წლის 7 დეკემბრის (განაცხადის რეგისტრაცია №XXXXX) მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 2519,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX) მესაკუთრედ აღრიცხულია ს. ბ..

2.6. 1999 წლის 20 ნოემბრის (განაცხადის რეგისტრაცია №XXXXX/XX) მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 2141,28 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX) მესაკუთრედ აღრიცხულია ს. ბ..

2.7. 2009 წლის 11 ივნისს ა. ბ.-მ განცხადებით NXXXXXXX მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი XX. XX. XX. XXX), მდებარე წალკა, სოფელი აგრანლო რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. განცხადების თანახმად, მასზე დართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განცხადებას ხელს აწერს ა. ბ. აღნიშნულ განცხადებაზე მომსახურების საფასური გადახდილია გ. ს.-ს მიერ.

2.8. 2009 წლის 17 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ.) თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1901 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ბ. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXX, 09.12.99წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მითითებული სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის NXX. XX. XX.XXX და მესაკუთრედ ირიცხება ს. ბ..

თემატიკა (1)

2.10. 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №XX თანახმად, ბ. ა. -ს და გ. ს.-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე მიწის ნაკვეთი 1901 კვ.მ ფართობით. საჯარო რეესტრში განაცხადის რეგისტრაციის NXXXXXXXXXXXX. საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა NXXXXX XX. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ბ. ს. და მყიდველი გ. ს..

2.10. 2009 წლის 23 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 1901 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX.XXX მესაკუთრედ აღირიცხა გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება NXX, 17.06.2009 წ. და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ.

2.11. 2009 წლის 11 ივნისს ა. ბ.-მ განცხადებით NXXXXXXXX მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი XX.XX.XX.XXX), მდებარე წალკა, სოფელი ავრანლო რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. განცხადების თანახმად, მასზე დართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განცხადებას ხელს აწერს ა. ბ. აღნიშნულ განცხადებაზე მომსახურების საფასური გადახდილია გ. ს. - ს მიერ.

2.12. 2009 წლის 17 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის NXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2519 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX.XX.XX.XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ბ.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXX,07.12.99წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მითითებული სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის XX. XX. XX. XXX და მესაკუთრედ ირიცხება ს. ბ..

2.13. 2009 წლის 17 ივნისის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ბ. ა.-ს და გ. ს.-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე მიწის ნაკვეთი 2519,90 კვ.მ ფართობით. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ბ. ა. და მყიდველი გ. ს..

2.14. 2009 წლის 23 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2519 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღირიცხა გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება NXX, 17.06.2009 წ. და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ.

2.15. 2009 წლის 29 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის

რეგისტრაციის NXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 54196 კვ.მ. საფარი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობა. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მომართვა NXXX, 08.07.2009 წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2.16. 2009 წლის 11 ივნისს ა. ზ.-მ განცხადებით NXXXXXXXX მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი XX. XX. XX. XXX), მდებარე წალკა, სოფელი ავრანლო რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. განცხადების თანახმად, მასზე დართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განცხადებას ხელს აწერს ა. ზ.. აღნიშნულ განცხადებაზე მომსახურების საფასური გადახდილია გ. ს.-ს მიერ.

2.17. 2009 წლის 17 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2141 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ზ. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXX, 20.11.99 წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მითითებული სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის XX. XX. XX. XXX და მესაკუთრედ ირიცხება ს. ზ..

2.18. 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №XX თანახმად, ზ. ა.-ს და გ. ს.-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე მიწის ნაკვეთი 2141 კვ.მ ფართობით. საჯარო რეესტრში განაცხადის რეგისტრაციის NXXXXXXXXXXXX საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა NXXXXX/XX ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზ. ა. და მყიდველი გ. ს..

2.19. 2009 წლის 23 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2141 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღიქმება გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება NXX, 17.06.2009 წ. და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ..

2.20. წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ავრანლოში გამგებლის რწმუნებულ ა. ტ.-ს მიერ 2007 წლის 02 აგვისტოს გაცემული №XXX ცნობით თანახმად, ა. ზ.-ს გააჩნია წალკის რაიონის, სოფ. ავრანლოში მდებარე სახლი კერძო მფლობელობაში და მიწა 0.10 ჰა.

2.21. 2007 წლის 3 სექტემბერს ა. ზ.-მ (როგორც განცხადებაშია) განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მიწისა და უძრავი ქონების მდებარე წალკა, სოფელი ავრანლო საჯარო

რეესტრში რეგისტრაცია.

თეზისი (1)

2.22. 2007 წლის 1 სექტემბრით დათარიღებულ ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტში, წალკის რაიონის, სოფელ აგრანლოში მდებარე სახლის მფლობელად ჩაწერილია ზნტ. ა. ს.-ს ასული.

2.23. 2002 წლის 15 მაისის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში NXXXX/200X მითითებულია შემდეგი მონაცემები: საკუთრების განყოფილება - სარეგისტრაციო ზონა - წალკა - კოდი XX; სექტორი - აგრანლო - კოდი 18; კვარტლის NXX; ნაკვეთის N XXX; ფართობი 0,100 ჰა, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო. მესაკუთრის განყოფილებაში კ. ვ.-ს ოჯახი გადახაზულია აღნიშვნით შეცდომა და მითითებულია ზ. ა.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია საგადასახდო სიის NXXX. ასევე სააღრიცხვო ბარათზე რეგისტრატორის აღნიშვნაში მითითებულია შემდეგი - ცნობა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოდან NXXX, 02.08.2007 წ. მასზე დართული საკადასტრო ნახაზის თანახმად, NXXX ნაკვეთი არის ცარიელი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე.

2.24. 2009 წლის 18 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ა. ზ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება - მდებარე წალკა, სოფ აგრანლო, ზონა – XX, სექტორი – 18, კვარტალი – XX, ნაკვეთი – 00X, დაზუსტებული ფართობი 1166 კვ.მ. საცხოვრებელ სახლად მითითებულია - საერთო ფართი 107,40 კვ.მ., საიდანაც საცხოვრებელი ფართი - 77,9 კვ.მ., სამეურნეო ფართი - 30,11 კვ.მ.. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი NXXXX/2002წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2.25. 2009 წლის 18 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №XX თანახმად, ზ. ა.-სა და გ. ს.-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1166.00 კვ.მ და საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 107,20 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართით 77,9 კვ.მ, დამხმარე ფართით 30,11 კვ.მ. საჯარო რეესტრში განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX. საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა NXXXX/200X. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზ. ა. და მყიდველი გ. ს..

2.26. 2009 წლის 24 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1166 კვ.მ. საკარმიდამო კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღირიცხა გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება NXX 18.09.2009 წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2.27. 2014 წლის 25 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ აგრანლოში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX საკუთრების უფლებით ირიცხება გ. ს.-ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება NXX, დამოწმების თარიღი 18.06.2009 წ.

2.28. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის №XXX თანახმად, 1997 წლის 11 მარტს

წალკის რაიონის სოფ. აგრანლოს მცხოვრებ ს. პ.-ს ასულ ზ.-ს სარგებლობის უფლებით განაწესდა 2006 წლის მიწის ფართობი სამ ნაკვეთად.

2.29. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 11 თებერვლის წერილის თანახმად, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება საკ კოდით რეგ XX. XX. XX. XXX (XX. XX. XX. XXX) N056. 03.09.2006 წ. რეგისტრირებულია პ/ნ გარეშე ა. ზ. (ზ.) საკუთრებად. აღნიშნული წერილზე დანართის სახით დართული 2006 წლის 03 სექტემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXX) თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1045 კვ.მ. სასოფლო საცხოვრებელი სახლის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ზ.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია ტექ. პასპორტი NXXX, 01.09.07, ცნობა მუნიციპალიტეტის ორგანოდან NXXX, 02.09.07.

2.30. 1999 წლის 29 ნოემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXX/XX) თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1213,83 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია პ. ა.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი NXXX. მასზე დართული საკადასტრო ნახაზის თანახმად, NXXX ნაკვეთი არის ცარიელი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე.

2.31. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტის დოკუმენტების ტექნიკური და ხელწერის ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტის მ. ვ.-ს მიერ გაცემული ექსპერტიზის NXXXXXXXXX დასკვნის თანახმად, 1. ხელმოწერები, ა. ზ.-ს სახელით (ტექსტის სახით), განლაგებული შემდეგ საბუთებზე: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათზე, 15.05.02 წლის თარიღით, განაცხადის რეგისტრაციის NXXX/200X, პირველ გვერდზე, გრაფაში: „მესაკუთრე და მისი მისამართი“, სიტყვების შემდეგ: „წალკა აგრანლო სოფელი აგრანლო“ (ტ.2, ს.ფ. 111); საკადასტრო რუკაზე, 15.05.02 წლის თარიღით, პირველ გვერდზე, ზედა მარცხენა გრაფაში, სიტყვების შემდეგ: „მოსარგებლე ოჯახი“ (ტ. 2, ს.ფ.112); მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, 08.09.09 წლის თარიღით, მეორე გვერდზე, ფურცლის ბოლოს, მარცხენა გრაფაში: „დამკვეთი მისამართი“ და მესამე გვერდზე, გრაფებში: „დაინტერესებული პირი“ (ტ.2, ს.ფ. 114-115), შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ. 2. რუსულ ენაზე შესრულებული ხელმოწერები, ა. ზ.-ს სახელით, განლაგებული, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის სახელზე შედგენილ განცხადებებზე, 11.06.09 წლის თარიღებით, ნაბეჭდი ტექსტების ბოლოს, მარჯვენა მხარეს, გრაფებში: „დაინტერესებული პირი“ (ტ.1, ს.ფ. 251,253), სავარაუდოა, რომ შესრულებულია არა ა. ზ.-ს, არამედ სხვა პირის მიერ. კატეგორიული ფორმით პასუხის გაცემა ვერ მოხერხდა, ნიმუშების სიმცირის გამო.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.32. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

თემატიკა (1)

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცლის, 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.

სასამართლომ ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული აქტები წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას შემოწმდა მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

2.33 „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 უფლება-მოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლი ადგენს, რომ რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

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

მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ-ლ“ პუნქტებით განსაზღვრული და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წამოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ანდა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა

წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული საკუთრების მფლობელი მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს, რომელიც საადგილმამულო (საკომლო) მეურნეობას უძღვება მეუღლესთან ან ოჯახის სხვა წევრებთან ერთად, შეუძლია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან საადგილმამულო (საკომლო) მეურნეობა გაასხვისოს მხოლოდ მისი (მათი) თანხმობით. თანხმობა დამოწმებული უნდა იყოს სანოტარო წესით.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ა. ზ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით მომხდარი წალკის რაიონის სოფელ ავრანლოში მდებარე უძრავ ქონებებზე - მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრაციები. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთები იყო კომლის საერთო საკუთრება, რომლის უფროსიც თავდაპირველად იყო ნ. ზ. (მოსარჩელის მამა), ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ იყო ს. ზ. (მოსარჩელის დედა). კომლის შემადგენლობაში ირიცხებოდნენ მოსარჩელე გ. ზ., მისი მეუღლე ა. ზ. და მათი შვილები ა. და ნ. ზ.. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ა. ზ. და ა. ზ. არის ერთიდაიგივე პირი. დადგენილია, რომ კომლის ყველა წევრი სადავო მიწების რეგისტრაციის დროს იყო სრულწლოვანი. დადგენილია, რომ სადავო მიწები 1999 წლის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობების თანახმად საკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა ს. ზ.-ს. დადგენილია, რომ 2009 წელს სადავო მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციას ა. ზ.-ს სახელზე საფუძვლად უდევს ის სააღრიცხვო ბარათები, რომელთა თანახმადაც, მიწის ნაკვეთების მესაკუთრე იყო ს. ზ.. საქმის მასალებში მოცემული ა. ზ.-ს განცხადებებიდან, რომელთა მეშვეობითაც მან მიმართა საჯარო რეესტრის წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის, ირკვევა, რომ ის განცხადებებს თან ურთავდა შემდეგ დოკუმენტებს: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქმეში წარმოდგენილი მითითებული მიწის ნაკვეთების ცვლილებების რეგისტრაციის მასალებით დგინდება, რომ ვერ იქნა მოძიებული ვერც სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია და ვერც ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა თუ რის საფუძველზე შეიტანა ცვლილება წალკის სარეგისტრაციო სამსახურმა. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრს სადავო მიწის ნაკვეთების ა. ზ.-ს სახელზე რეგისტრაციის დროს არ გაურკვევია საკომლო მეურნეობა ერთი პირის საკუთრება იყო თუ წარმოადგენდა კომლის წევრების საერთო საკუთრებას. დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრს არ მოუთხოვია ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ. ამასთან დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრში არ წარდგენილა სანოტარო წესით დამოწმებული კომლის წევრების თანხმობა კომლის საკუთრების ერთ წევრზე მოცემულ შემთხვევაში ა. ზ.-ს სახელზე აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აღნიშნული რეგისტრაციები მიწის ნაკვეთებზე განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით ვინაიდან საჯარო რეესტრმა არ გამოიკვლია და არ შეისწავლა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და რეგისტრაციას საფუძვლად დაუდო ის სააღრიცხვო ბარათები, რომლითაც მესაკუთრე იყო არა ა. არამედ ს. ზ.. შესაბამისად, ა. ზ.-ს სახელზე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციისათვის მითითებული სააღრიცხვო ბარათები არ წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს.

თემატიკა (/)

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო 3 მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციების ბათილად ცნობის თაობაზე საფუძვლიანია, რადგან ადგილი აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, შესაბამისად, არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2.34 ასევე მოსარჩელე ითხოვს ბათილად იქნეს ცნობილი ა. ზ.-ს სახელზე რეგისტრაცია შემდეგ უძრავ ქონებაზე: სარეგისტრაციო ზონა - წალკა, კოდი - XX, სექტორი - ავრანლო, კოდი - 18, კვარტალი - XX, ნაკვეთი - XXX, დაზუსტებული ფართობი 1166 კვ.მ, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი XXXXXXXXXXXX, თარიღი - 14.06.2009წ., ამონაწერის მომზადების თარიღი - 18.06.2009წ. აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლსა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქმის მასალების მიხედვით 2009 წლის 14 ივნისს ა. ზ.-მ მიმართა საჯარო რეესტრის წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მითითებული უძრავი ქონების რეგისტრაციაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადების თანახმად, მასზე დართული იქნა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქმეში წარმოდგენილი მითითებული მიწის ნაკვეთების ცვლილებების რეგისტრაციის მასალებით დგინდება, რომ ვერ იქნა მოძიებული ვერც სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია და ვერც ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა თუ რის საფუძველზე შეიტანა ცვლილება წალკის სარეგისტრაციო სამსახურმა. დადგენილია, რომ სააღრიცხვო ბარათში და საკადასტრო რუკაში უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX მესაკუთრის განყოფილებაში გადახაზულია კ. ვ. და მითითებულია ა. ზ.. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საგადასახადო სია NXXX, რომელიც ვერ იქნა მოძიებული და

ვერ იქნა საქმიანობა დართული. საკადასტრო რუკის მიხედვით დადგენილია, რომ **თემიდა (7)** დადგენილი უსრავე ქონება არის მხოლოდ მიწის ნაკვეთი და მასზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ამავდროულად საკადასტრო რუკით დგინდება, რომ ნაკვეთი NXXX არის 0.100 ჰა, მაშინ როდესაც ა. ზ. -მ დაირეგისტრირა 1166 კვ.მ.. სააღრიცხვო ბარათზე არ არის მითითებული თუ რა გახდა ან ვის მიერ მოხდა მასში შესწორების შეტანა და ვ. კ.-ს ნაცვლად ა. ზ.-ს მითითება. ამასთან დაკავშირებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლითაც დგინდება, რომ ხელმოწერები, ა. ზ.-ს სახელით (ტექსტის სახით), განლაგებული შემდეგ საბუთებზე: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათზე, 15.05.02 წლის თარიღით, განაცხადის რეგისტრაციის NXXX/200X, პირველ გვერდზე, გრაფაში: „მესაკუთრე და მისი მისამართი“, სიტყვების შემდეგ: „წალკა ავრანლო სოფელი ავრანლო“ (ტ.2, ს.ფ. 111); საკადასტრო რუკაზე, 15.05.02 წლის თარიღით, პირველ გვერდზე, ზედა მარცხენა გრაფაში, სიტყვების შემდეგ: „მოსარგებლე ოჯახი“ (ტ. 2, ს.ფ.112); მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, 08.09.09 წლის თარიღით, მეორე გვერდზე, ფურცლის ბოლოს, მარცხენა გრაფაში: „დამკვეთი მისამართი“ და მესამე გვერდზე, გრაფებში: „დაინტერესებული პირი“ (ტ.2, ს.ფ. 114-115), შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ. ხოლო თუ ვინ შეასრულა ეს ხელმოწერები საქმის მასალებით უცნობია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 11 თებერვლის წერილით დადგენილია, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება საკ. კოდით რეგ XX. XX. XX. XXX (XX. XX. XX. XXX) N0XX. 03.09.2006 წ. რეგისტრირებულია პ/ნ გარეშე ა. ზ.-ს (ზ.) საკუთრებად. აღნიშნული წერილზე დანართის სახით დართული 2006 წლის 03 სექტემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის N XXX) დგინდება, რომ წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 1045 კვ.მ. სასოფლო საცხოვრებელი სახლის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ზ.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია ტექ. პასპორტი NXXX ,01.09.07 და ცნობა მუნიციპალიტეტის ორგანოდან NXXX, 02.09.07. მითითებულ სააღრიცხვო ბარათთან დაკავშირებით, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სააღრიცხვო ბარათის შედგენის და მასში მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტების თარიღების სხვაობაზე. კერძოდ სასამართლოსათვის გაუგებარია, თუ როგორ მოხდა 2006 წლის 03 სექტემბრის სააღრიცხვო ბარათში იმ უფლების დამდგენი დოკუმენტების მითითება, რომელიც გამოიცა ამ სააღრიცხვო ბარათის გამოცემის შემდეგ. წალკის მუნიციპალიტეტის გამგებლის რწმუნებულ ა. ტ.-ს მიერ 2007 წლის 02 აგვისტოს გაცემული №XXX ცნობით დგინდება, რომ ა. ზ.-ს გააჩნია წალკის რაიონის, სოფ. ავრანლოში მდებარე სახლი კერძო მფლობელობაში. ასევე 1999 წლის 29 ნოემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXX/XX) დადგენილია, რომ წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 1213,83 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია პ. ა. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი NXXX. მასზე დართული საკადასტრო ნახაზის თანახმად, NXXX ნაკვეთი არის ცარიელი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე. ამდენად დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის მხრიდან ა. ზ.-ს სახელზე მითითებული უძრავი ქონების საცხოვრებელი სახლის და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოხდა სათანადო გამოკვლევის გარეშე.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჭერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჭერების საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოების დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჭერების გარეშე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, 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.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მოცემული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ა. ზ.-ს სახელზე რეგისტრაცია შემდეგ უძრავ ქონებაზე: სარეგისტრაციო ზონა - წალკა, კოდი - XX, სექტორი - ავრანლო, კოდი - 18, კვარტალი - XX, ნაკვეთი - 003, დაბუსტებული ფართობი 1166 კვ.მ, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი XXXXXXXXXXXX. თარიღი - 14.06.2009წ., ამონაწერის მომზადების თარიღი - 18.06.2009წ. და მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა,

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, **თემადა (7)** დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3.1. გ. ზ.-ს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები: ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

სამართლებრივი უსწორობები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ ერთმნიშვნელოვნად უნდა გააუქმოს თეთრიწყაროს სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის N3/27-14 გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლის თანახმად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი მოპასუხე ა. ზ.-ს სახელზე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით NXX. XX. XX. XXX საცხოვრებელი სახლისა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის 2009 წლის 14 ივნისის რეგისტრაცია, რადგან საქმეში არსებული უამრავი მტკიცებულებით დასტურდება ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხე ა. ზ.-ს სახელზე კანონის უხეში დარღვევით მოხდა მოსარჩელის მშობლების უძრავი ქონების დარეგისტრირება. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლო ვალდებული იყო ისეთი გადაწყვეტილება მიეღო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, როგორი გადაწყვეტილებაც მიიღო დანარჩენი სამი უძრავი ქონების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, რადგან საცხოვრებელი სახლისა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების ნაწილში უფრო მეტი დარღვევები იქნა დადგენილი, ვიდრე სამი დანარჩენი მიწის ნაკვეთების დარეგისტრირების ნაწილში, რაც დასტურდება საქმეში არსებული მტკიცებულებით.

აპელანტი განმარტავს, რომ უძრავი ქონება საკ. კოდ NXX. XX. XX. XXX 2015 წლის 27 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან მიღებული NXXXXX ინფორმაციის თანახმად 1999 წლის 25 ნოემბერს N XXXXX/99 დარეგისტრირებული იქნა ა. ჰ.-ს სახელზე და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათსა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარმოადგენს ა. ჰ.-ს საკუთრებას, ხოლო უძრავი ქონება საკ.კოდ NXX. XX. XXXXX დარეგისტრირებულია საკუთრების უფლებით გ. კ.-ს სახელზე და წარმოადგენს მინდორში არსებულ ცარიელ მიწის ნაკვეთს და არა საცხოვრებელ ფართს. ამდენად აპელანტის მოსაზრებით აშკარად დასტურდება, რომ იმ უძრავი ქონების საკადასტრო კოდები, რომლებიც მითითებულია ჯერ ა. ტ.-ს მიერ 2007 წლის 02 აგვისტოს გაცემულ NXXX ცნობაში და არც ცალკეულად წარმოადგენილი უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათები, რომლებიც გაცემულია ა. ჰ.-სა და გ. კ.-ს სახელზე, არ შეიძლება გამხდარიყო ა. ზ. - ს სახელზე უძრავი ქონების - საცხოვრებელი სახლისა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის საფუძველი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითან დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

აპელანტის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს ჰქონდა უამრავი მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ ს. ზ.-ს სახელზე უძრავ ნივთებზე უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილება, როგორც საცხოვრებელ სახლსა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, ისე დანარჩენ მიწის ნაკვეთებზე, განხორციელდა კანონის უხეში დარღვევებით, სარჩელი

თემატიკა (0)
 ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილებული იქნა თქმის განხილვისასთან დაკავშირებით, ხოლო საცხოვრებელ სახლსა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტით, რომელიც განმარტავს: თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად 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.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი სასამართლოს აღნიშნულ გადაწყვეტილებას მიიჩნევს დაუსაბუთებლად, გაუმართებლად და უკანონოდ, რადგან იგი მიიჩნევს, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო იმაში კი არ დარწმუნდა, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, წალკის საჯარო რეესტრის სამსახურმა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები ვერ შეაფასა, არამედ იმაში უნდა დარწმუნებულიყო, რომ სწორედ ადმინისტრაციული ორგანოების წარმომადგენლების, წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს მუშაკის ა. ტ.-ს და წალკის საჯარო რეესტრის სამსახურის უფროსის ო. ხ.-ს მიერ შეგნებული და წინასწარ გაააზრებული განზრახი მოქმედების შედეგად უხეშად დაირღვა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას კანონი. აპელანტის მოსაზრებით სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება უკანონოა და ემსაუხრება მხოლოდ დროის გაჭიანურებას.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო საჩივრის ავტორი მოითხოვს წალკის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის N3/27-14 გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტის გაუქმებას, რომლის თანახმადაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად სასამართლომ ბათილად ცნო ა. ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 14 ივნისის უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით N XX.XX.XX.XXX და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აპელანტი ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ სასამართლო ვერ მიუთითა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები რა შეიძლება იყოს, რომელთა გამოკვლევა და შეფასება დაეხმარება მოპასუხე წალკის საჯარო რეესტრის სამსახურს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად.

წარმოდგენილი არგუმენტებიდან გამომდინარე აპელანტის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ ბათილად უნდა ცნოს ა. ზ.-ს სახელზე უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX რეგისტრაცია და იგი სხვა უძრავი ქონებების მსგავსად უნდა დარჩეს ს. ზ.-ს სახელზე, ხოლო ამის შემდგომ კომლის წევრთა შეთანხმებით უნდა მოხდეს სადავო ქონების რეგისტრაცია მათი შეთანხმებისამებრ, როგორც ამას განმარტავს საქართველოს კანონი „სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებისა და სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებულ ნაწილში თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.4. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივრში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლო შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

4.6. სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში აფასებს, რა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას, მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები ასაბუთებენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძვლიანობას.

ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის აღმოსავლეთის რეგიონული არქივის მიერ 2014 წლის 29 აგვისტოს გაცემული NAAXXXXXXXXXXX-XX საარქივო ცნობის თანახმად, წალკის რაიონის ავრანლოს სასოფლო საბჭოს სოფელ ავრანლოს 1986-1990 (რეკვიზიტები შევსებულია 1993 წლის ჩათვლით) წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ. ბ. ფ.-ს ძე. კომლის შემადგენლობაში ასევე ირიცხებიან: ს. ბ. პ.-ს ასული - ცოლი; გ. ბ. ნ.-ს ძე - შვილი (გადახაზულია, გამოეყო); ა. ბ. ს.-ს ასული - რძალი (გადახაზულია, გამოეყო); ა. ბ. გ.-ს ძე - შვილიშვილი (გადახაზულია, გამოეყო); ნ. ბ. გ.-ს ძე - შვილიშვილი (გადახაზულია, გამოეყო). წალკის რაიონის ავრანლოს სასოფლო საბჭოს სოფელ ავრანლოს 1994-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ნ. ბ. ფ.-ს ძე (გადახაზულია,

გარდაიცვალა), კომლის შემადგენლობაში ირიცხება: ს. ზ. ჩ. პ.-ს ასული -ცოლი. წალკის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სასოფლო საბჭოს სოფელ აგრანლოს 1997-2005 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ს. ზ. პ.-ს ასული (გარდაიცვალა) კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: გ. ზ. ნ.-ს ძე - შვილი; ა. ზ. ს (დოკუმენტში ასეა) - რძალი; ა. (ასე იკითხება, ჩანაწერი გაურკვეველია) ზ. გ. (დოკუმენტში ასეა) - შვილიშვილი; ნ. (ასე იკითხება, ჩანაწერი გაურკვეველია) ზ. გ. (დოკუმენტში ასეა) - შვილიშვილი.

4.8. გარდაცვალების მოწმობების თანახმად, ნ. ზ. გარდაიცვალა 1996 წლის X მარტს. ხოლო ს. ზ. გარდაიცვალა 1997 წლის XX სექტემბერს.

4.9. ა. ზ.-ს დაბადების მოწმობის NXXXXXX თანახმად, მისი დაბადების თარიღად მითითებულია 1975 წლის XX სექტემბერი. ხოლო ნ. ზ. -ს დაბადების მოწმობის NXXXXXX თანახმად, მისი დაბადების თარიღად მითითებულია 1977 წლის X ნოემბერი.

4.10. 1999 წლის 9 დეკემბრის (განაცხადის რეგისტრაცია №XXXXXX) მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1899,68 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX) მესაკუთრედ აღრიცხულია ს. ზ..

4.11. 1999 წლის 7 დეკემბრის (განაცხადის რეგისტრაცია №XXXXXX) მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 2519,90 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX) მესაკუთრედ აღრიცხულია ს. ზ..

4.12. 1999 წლის 20 ნოემბრის (განაცხადის რეგისტრაცია №XXXXXX/XX) მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 2141,28 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით XX. XX. XX. XXX) მესაკუთრედ აღრიცხულია ს. ზ..

4.13. 2009 წლის 11 ივნისს ა.ზ.-მ განცხადებით NXXXXXXX მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი XX. XX. XX. XXX), მდებარე წალკა, სოფელი აგრანლო რეგისტრირებულ უფლებებაში ცვლილების შეტანა. განცხადების თანახმად, მასზე დართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განცხადებას ხელს აწერს ა. ზ. აღნიშნულ განცხადებაზე მომსახურების საფასური გადახდილია გ. ს.-ს მიერ.

4.14. 2009 წლის 17 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის NXXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ.) თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1901 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ზ. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXX,09.12.99წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მითითებული სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის XX. XX. XX. XXX და მესაკუთრედ ირიცხება ს. ზ..

4.15. 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №2X თანახმად, **თემიდა (A)** შპს-ის შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე მიწის ნაკვეთი 1901 კვ.მ ფართობით. საჯარო რეესტრში განაცხადის რეგისტრაციის NXXXXXXXXXXXX. საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა NXXXXX 99. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზ. ა. და მყიდველი გ. ს..

4.16. 2009 წლის 23 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 1901 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღირიცხა გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N2X, 17.06.2009 წ. და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ.

4.17. 2009 წლის 11 ივნისს ა. ზ. -მ განცხადებით NXXXXXX მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი XX. XX. XX. XXX), მდებარე წალკა, სოფელი ავრანლო რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. განცხადების თანახმად, მასზე დართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განცხადებას ხელს აწერს ა. ზ. აღნიშნულ განცხადებაზე მომსახურების საფასური გადახდილია გ. ს.-ს მიერ.

4.18. 2009 წლის 17 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2519 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ზ.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №1XXXXX, 07.12.99წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მითითებული სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის XX. XX. XX. XXX და მესაკუთრედ ირიცხება ს. ზ..

4.19. 2009 წლის 17 ივნისის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ზ. ა.-სა და გ. ს.-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე მიწის ნაკვეთი 2519,90 კვ.მ ფართობით. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზ. ა. და მყიდველი გ. ს..

4.20. 2009 წლის 23 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2519 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღირიცხა გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N2X, 17.06.2009 წ. და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ.

4.21. 2009 წლის 29 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის (განაცხადის

რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 54196 კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობა. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია წალკის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მომართვა NXXX, 08.07.2009 წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.22. 2009 წლის 11 ივნისს ა. ზ.-მ განცხადებით NXXXXXXXX მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი XX. XX. XX. XXX), მდებარე წალკა, სოფელი ავრანლო რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა. განცხადების თანახმად, მასზე დართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია; წარმომდგენის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და ცვლილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განცხადებას ხელს აწერს ა. ზ.. აღნიშნულ განცხადებაზე მომსახურების საფასური გადახდილია გ. ს.-ს მიერ.

4.23. 2009 წლის 17 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2141 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ზ.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი №XXXXX, 20.11.99წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. მითითებული სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი არის XX. XX. XX. XXX და მესაკუთრედ ირიცხება ს. ზ..

4.24. 2009 წლის 17 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №2X თანახმად, ზ. ს.-სა და გ. ს.-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე მიწის ნაკვეთი 2141 კვ.მ ფართობით. საჯარო რეესტრში განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა NXXXXX/99. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზ. ა. და მყიდველი გ. ს..

4.25. 2009 წლის 23 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 2141 კვ.მ. სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღიქმება გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N2X, 17.06.2009 წ. და მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი № XXXXXXXXXXXX, 11.06.2009წ..

4.26. წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოს სოფ. ავრანლოში გამგებლის რწმუნებულ ა. ტ.-ს მიერ 2007 წლის 02 აგვისტოს გაცემული №XXX ცნობით თანახმად, ა.ზ.-ს გააჩნია წალკის რაიონის, სოფ. ავრანლოში მდებარე სახლი კერძო მფლობელობაში და მიწა 0.10 ჰა.

4.27. 2007 წლის 3 სექტემბერს ა. ზ.-მ (როგორც განცხადებაშია) განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მიწისა და უძრავი ქონების მდებარე წალკა, სოფელი ავრანლო საჯარო

რეესტრში რეგისტრაცია.

თეზისი (1)

4.28. 2007 წლის 1 სექტემბრით დათარიღებულ ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტში, წალკის რაიონის, სოფელ ავრანლოში მდებარე სახლის მფლობელად ჩაწერილია ზ. ა. ს.-ს ასული.

4.29. 2002 წლის 15 მაისის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში NXXXX/200X მითითებულია შემდეგი მონაცემები: საკუთრების განყოფილება - სარეგისტრაციო ზონა - წალკა - კოდი XX; სექტორი - ავრანლო - კოდი 18; კვარტლის NXX; ნაკვეთის N 472; ფართობი 0,100 ჰა, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო. მესაკუთრის განყოფილებაში კ. ვ.-ს ოჯახი გადახაზულია აღნიშვნით შეცდომა და მითითებულია ზ. ა.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია საგადასახდო სიის NXXX. ასევე სააღრიცხვო ბარათზე რეგისტრატორის აღნიშვნაში მითითებულია შემდეგი - ცნობა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოდან NXXX, 02.08.2007 წ. მასზე დართული საკადასტრო ნახაზის თანახმად, NXXX ნაკვეთი არის ცარიელი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე.

4.30. 2009 წლის 18 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ა. ზ.-ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება - მდებარე წალკა, სოფ ავრანლო, ზონა – XX, სექტორი – 18, კვარტალი – XX, ნაკვეთი – 003, დაბუსტებული ფართობი 1166 კვ.მ. საცხოვრებელ სახლად მითითებულია - საერთო ფართი 107,40 კვ.მ., საიდანაც საცხოვრებელი ფართი - 77,9 კვ.მ., სამეურნეო ფართი - 30,11 კვ.მ.. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი NXXXX/2002წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.31. 2009 წლის 18 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების №2X თანახმად, ზ. ა.-სა და გ. ს.-ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1166.00 კვ.მ და საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 107,20 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართით 77,9 კვ.მ, დამხმარე ფართით 30,11 კვ.მ. საჯარო რეესტრში განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX. საკუთრების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა NXXXX/2002. ხელშეკრულებას ხელს აწერს გამყიდველი ზ.ა. და მყიდველი გ. ს..

4.32. 2009 წლის 24 ივნისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXXXXXXXXX) თანახმად, წალკა, სოფელ ავრანლოში მდებარე 1166 კვ.მ. საკარმიდამო კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: 85.18.25.003 მესაკუთრედ აღირიცხა გ. ს.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N28 18.09.2009 წ. და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.33. 2014 წლის 25 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, წალკის რაიონის სოფელ ავრანლოში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით XX. XX. XXX საკუთრების უფლებით ირიცხება გ. ს.-ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N2X, დამოწმების თარიღი 18.06.2009 წ.

4.34. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის №XXX თანახმად, 1997 წლის 11 მარტს

წალკის რაიონის სოფ. აგრანლოს მცხოვრებ ს. პ.-ს ასულ ზ.-ს სარგებლობის უფლებით ფაქტობრივად მიწის ფართობი სამ ნაკვეთად.

4.35. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 11 თებერვლის წერილის თანახმად, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციით რეგისტრირებულია უძრავი ქონება საკ კოდით რეგ XX. XX. XX. XXX (XX. XX. XX. XXX) N056. 03.09.2006 წ. რეგისტრირებულია პ/ნ გარეშე ა. ზ. (ზ.) საკუთრებად. აღნიშნული წერილზე დანართის სახით დართული 2006 წლის 03 სექტემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXX) თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1045 კვ.მ. სასოფლო საცხოვრებელი სახლის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია ა. ზ.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია ტექ. პასპორტი NXXX, 01.09.07, ცნობა მუნიციპალიტეტის ორგანოდან NXXX, 02.09.07.

4.36. 1999 წლის 29 ნოემბრის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის (განაცხადის რეგისტრაციის N XXXXX/99) თანახმად, წალკა, სოფელ აგრანლოში მდებარე 1213,83 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: XX. XX. XX. XXX მესაკუთრედ აღრიცხულია პ. ა.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი NXXX. მასზე დართული საკადასტრო ნახაზის თანახმად, NXXX ნაკვეთი არის ცარიელი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე.

4.37. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს კრიმინალისტიკური ექსპერტიზის დეპარტამენტის დოკუმენტების ტექნიკური და ხელწერის ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტის მ. ვ.-ს მიერ გაცემული ექსპერტიზის NXXXXXXXXX დასკვნის თანახმად, 1. ხელმოწერები, ა.ზ. -ს სახელით (ტექსტის სახით), განლაგებული შემდეგ საბუთებზე: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათზე, 15.05.02 წლის თარიღით, განაცხადის რეგისტრაციის NXXX/2002, პირველ გვერდზე, გრაფაში: „მესაკუთრე და მისი მისამართი“, სიტყვების შემდეგ: „წალკა აგრანლო სოფელი აგრანლო“ (ტ.2, ს.ფ. 111); საკადასტრო რუკაზე, 15.05.02 წლის თარიღით, პირველ გვერდზე, ზედა მარცხენა გრაფაში, სიტყვების შემდეგ: „მოსარგებლე ოჯახი“ (ტ. 2, ს.ფ.112); მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, 08.09.09 წლის თარიღით, მეორე გვერდზე, ფურცლის ბოლოს, მარცხენა გრაფაში: „დამკვეთი მისამართი“ და მესამე გვერდზე, გრაფებში: „დაინტერესებული პირი“ (ტ.2, ს.ფ. 114-115), შესრულებულია ერთიდაიგივე პირის მიერ. 2. რუსულ ენაზე შესრულებული ხელმოწერები, ა. ზ.-ს სახელით, განლაგებული, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურის სახელზე შედგენილ განცხადებებზე, 11.06.09 წლის თარიღებით, ნაბეჭდი ტექსტების ბოლოს, მარჯვენა მხარეს, გრაფებში: „დაინტერესებული პირი“ (ტ.1, ს.ფ. 251,253), სავარაუდოა, რომ შესრულებულია არა ა. ზ.-ს, არამედ სხვა პირის მიერ. კატეგორიული ფორმით პასუხის გაცემა ვერ მოხერხდა, ნიმუშების სიმცირის გამო.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.38. საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შესწავლის შედეგად სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გ. ზ.-ს სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის

თემატიკა (1)
 გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნო ა. ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 14 ივნისის უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით N XX. XX. XX. XXX და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ზ.-ს სარჩელი დაკმაყოფილდება, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ა. ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 14 ივნისის განცხადების საფუძველზე, 2009 წლის 18 ივნისის NXXXXXXXXXXXX-03 გადაწყვეტილებით განხორციელებული უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით NXX. XX. XX. XXX..

4.39. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 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.

4.40. მოცემულ შემთხვევაში აპელანტი ასაჩივრებს მხოლოდ წალკის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის N 3/27-14 გადაწყვეტილების მე-4 პუნქტს, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ა. ზ.-ს სახელზე 2009 წლის 14 ივნისის უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით NXX. XX. XX. XXX და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წალკის სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამდენად სააპელაციო სასამართლოში დავის საგანია აღნიშნული რეგისტრაციის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

4.41. მითითებული რეგისტრაცია განხორციელდა სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 18 ივნისის NXXXXXXXXXXXX-03 გადაწყვეტილების საფუძველზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია NXXXX/2002 სააღრიცხვო ბარათი. აღნიშნული სააღრიცხვო ბარათი თარიღდება 2002 წლის 15 მაისით და მასში მითითებულია შემდეგი მონაცემები: საკუთრების განყოფილება - სარეგისტრაციო ზონა -წალკა - კოდი XX; სექტორი - ავრანლო - კოდი XX; კვარტლის N08; ნაკვეთის N XXX; ფართობი 0,100 ჰა, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო სამეურნეო. მესაკუთრის განყოფილებაში კ. ვ.-ს ოჯახი გადახაზულია აღნიშვნით შეცდომა და მითითებულია ზ. ა.. უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია საგადასახდო სიის NXXX. ასევე სააღრიცხვო ბარათზე რეგისტრატორის აღნიშვნაში მითითებულია შემდეგი - ცნობა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოდან NXXX, 02.08.2007 წ. მასზე დართული საკადასტრო ნახაზის თანახმად, NXXX ნაკვეთი არის ცარიელი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე.

4.42. „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 სახელმწიფო 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.

4.43. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

4.44. უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ- დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს.

4.45. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. **Q**

4.46. მოცემულ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაციით ისე დარეგისტრირდა მესამე პირის საკუთრების უფლება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადო ყურადღება არ მიუქცევია მასთან არსებულ დოკუმენტებზე. სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, **Q**

თემატიკა (/)

18 ივნისის NXXXXXXXXXXXX-03 გადაწყვეტილების საფუძველზე დარეგისტრირდა ა. ზ.-ს საკუთრების უფლება (განცხადების თარიღი 2009 წლის 14 ივნისი) წალკაში მდებარე 1166 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე საცხოვრებელ სახლზე. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 2002 წლის 15 მაისის NXXXX/200X სააღრიცხვო ბარათი. აღნიშნული სააღრიცხვო ბარათი აღნიშნულ სააღრიცხვო ბარათში ნაკვეთის ფართი 0,100 ჰა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი დაარეგისტრირა 1166 კვ.მ. ამასთან სააღრიცხვო ბარათში მესაკუთრე კ. ვ.-ს ოჯახი გადახაზულია და მიწერილია ზ. ა.. ამასთან სააღრიცხვო ბარათზე რეგისტრატორის აღნიშვნაში მითითებულია შემდეგი - ცნობა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიული ორგანოდან NXXX, 02.08.2007 წ. მასზე დართული საკადასტრო ნახაზის თანახმად, NXXX ნაკვეთი არის ცარიელი მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელი სახლის გარეშე.

4.48. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, "წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას". ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. ამავე 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".

4.49. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ-ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჭერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. **Q**

4.50. აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად. ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მიეცა სათანადო შეფასება, რის გამოც არსებობს გასაჩივრებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი. **Q**

4.51. საპელაციო პალატა დამატებით მიუთითებს მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №XXX აქტზე, რომლის თანახმად, 1997 წლის 11 მარტს წალკის რაიონის სოფ. აგრანლოს მცხოვრებ ს. პ.-ს ასულ ზ.-ს (მოსარჩელის დედას) სარგებლობის უფლებით გამოეყო 0,60 ჰა მიწის ფართობი სამ ნაკვეთად. ამ სამი ნაკვეთიდან ერთი მდებარეობს სახლთან 0.19 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული დოკუმენტი სახლზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე ადასტურებს ს. ზ.-ს საკუთრების უფლებას და არა ა.ზ.-ს საკუთრების უფლებას.

თემატიკა (4)

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. Q

ამდენად, გასაჩივრებული რეგისტრაცია ლახავს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის გარანტირებულ საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლებას და ის ექვემდებარება ბათილად ცნობას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 მუხლის საფუძველზე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოცემულ საქმეზე გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები:

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 55-ე მუხლების საფუძველზე მოსარჩელის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის ოდენობით უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ. ბ.-ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად სასამართლომ ბათილად იქნა ცნობილი ა. ბ.-ს სახელზე 2009 წლის 14 ივნისის უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით N XX. XX. XX. XXX და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. გ. ბ.-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს, ბათილად იქნეს ცნობილი 2009 წლის 14 ივნისის განცხადების საფუძველზე, 2009 წლის 18 ივნისის NXXXXXXXXXX-0X გადაწყვეტილებით ა. ბ.-ს სახელზე განხორციელებული უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით N XX. XX. XX.

თემიდა (/)

მოსარჩელის სასარგებლოდ;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

2018 © temida.mylaw.ge ყველა უფლება დაცულია



(<http://www.top.ge/index.php?h=114887#114887>)

თემიდას მწიგნობარი