



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

10 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური ცენტრი

წარმომადგენელი - ქ-----

აპელანტი (მესამე პირი) - მ-----

წარმომადგენელი - გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ნ-----

წარმომადგენელი - ბ-----

მესამე პირი - ნ-----

წარმომადგენელი - გ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილებით ნ-----

-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 ნოემბრის 8-----
----- წლის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5-----; ბათილად იქნა ცნობილი მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5-----; მოპასუხეს დაევალა ახალი ადმინისტრაციული ქტის გამოცემა, რითაც მოხდება ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს თელავის რაიონის სოფელ ნ-----
—ი და რომლის მახასიათებელია 5-----.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ----- 2005 წლის 24 მარტს აღირიცხა ქ. თელავში, სოფელ ნ-----ი მდებარე 23468.10 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო ნომრით 5-----; რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2005 წლის 15 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეგისტრაციის ნომრით 1-----.

2.2. 2015 წლის 6 ოქტომბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი.

2.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 08.10.2015 წლის 8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (5-----; 5-----; 5-----) საზღვრებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.11.2015 წლის 8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ ზ-----ეს (ზ-----ე ქორწინებამდელი გვარი) მიწის რეფორმის დროს გამოეყო 1 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე „მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რაზეც გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი №---.

2.5. 2008 წლის 25 აგვისტოს ზ-----ე აღირიცხა თელავის რაიონის სოფელ ნ-----
—ი მდებარე 10091.1 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო კოდით 5-----.

2.6. 2008 წლის 25 აგვისტოს ზ-----ე აღირიცხა თელავის რაიონის სოფელ ნ-----
—ი მდებარე 10084.9 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო კოდით 5-----.

2.7. 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----
-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მ-----
-ემ ზ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი,
ფართი 10091.1 კვ.მ., საკადასტრო კოდით 5-----. 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----
-ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----ს შორის დაიდო
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მ-----ემ ზ-----გან
შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი, ფართი 10084.9 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდით 5-----.

2.8. მ-----ე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, მდებარე თელავის რაიონი,
სოფელი ნ-----ი, ფართით 10084.9 კვ.მ., კოდით 5-----. მ-----ე აღირიცხა
უძრავი ქონების მესაკუთრედ, მდებარე თელავის რაიონი, სოფელი ნ-----ი,
ფართით 10091.1 კვ.მ., კოდით 5-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი
წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-
ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის
ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

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

2.11. იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია
ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლომ
კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან
არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით
გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება
გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად. რაიონული
სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგინდა, რომ ნ-----
2005 წლის 24 მარტს აღირიცხა ქ. თელავში, სოფელ ნ-----ი მდებარე 23468.10 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო ნომერით 5-----. ასევე დადგინდა,
რომ მოსარჩელის სახელზე №5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია ქ.
თელავში, სოფელ ნ-----ი მდებარე 23468.10 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მესამე პირის
სახელზე ირიცხება 5----- და 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული

უძრავი ქონება და საჯარო რეესტრში საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მიხედვით ამ ნაკვეთებს შორის ადგილი აქვს ნაწილობრივ გადაფარვას - ზედდება. საჯარო რეესტრში მესამე პირის სახელზე საკუთრების სადავო რეგისტრაციისას უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით, ანუ მხოლოდ მის მითითებაზე დაყრდნობით, და უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობის შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტს არ ეყრდნობა. რაიონულმა სასამართლომ საქართველოს უზენაესი სასამართლომს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტა, რომ, მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, იმავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

2.12. იმავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება). მითითებული ნორმის საფუძველზე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა (კერძოდ, დადგინდა რომ ნ-----ის სახელზე რეგისტრაცია უფრო ადრე მოხდა, კონკრეტულად 2005 წელს, ხოლო შემდგომ 2008 წელს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე აღირიცხა მ-----ის მიერ). სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

2.13. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის

312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოს უზენაესი სასამართლომ 2013 წლის 28 თებერვლის განჩინებაში ასახული განმარტების მიხედვით, საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობილი არაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლება შესაბამის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ ქონებაზე; მესამე პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით კი მოსარჩელემ, იურიდიული თვალსაზრისით, დაკარგა ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება და ეს უფლება მხოლოდ აბსტრაქტულად არსებობს, რაც დაუშვებელია, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც, მ-----ემ ზ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი, ფართი 10091.1 კვ.მ. , საკადასტრო კოდით 5-----. 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მ-----ემ ზ-----გან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი, ფართი 10084.9 კვ.მ. , საკადასტრო კოდით 5-----. ზ-----ეს (ზ-----ე ქორწინებამდელი გვარი) მიწის რეფორმის დროს გამოეყო 1 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე „მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რაზეც გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი №---. აქედან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მესამე პირის მ-----ის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთები მდებარეობს „მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე“. მხარეთა შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ „მ-----ის მიმდებარე ტერიტორია“ მდებარეობს სადავო რეგისტრაციიდან მოშორებით. ამასთან, სადავო ტერიტორიაზე 2005 წელს ნ----- აღირიცხა უძრავი ნივთის 23468,10 კვ.მ.-ის მესაკუთრედ. აღნიშნული რეგისტრაცია ძალაშია და არ გაუქმებულა. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე განხორციელდა უკანონოდ.

2.14. რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის მე-60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლომ უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 ნოემბრის 8----- წლის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5-----, მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, რომლითაც მოხდება ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: თელავის რაიონის სოფელი ნ-----ი, საკადასტრო კოდი 5-----.

3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის წარმომადგენლის მითითებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ „მესამე პირის მ-----ის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთები მდებარეობს “მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე”. მხარეთა შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ “მ-----ის მიმდებარე ტერიტორია” მდებარეობს სადავო რეგისტრაციიდან მოშორებით” (გადაწყვეტილების მე-7 გვ. მე-6 აბზაცი). აპელანტის წარმომადგენლის მითითებით, თუ დადგინდა, რომ მ-----ის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდები: 5----- და 5-----) მდებარეობს „მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე“, გაურკვეველია აღნიშნული ტერიტორია როგორ მდებარეობს სადავო ნაკვეთებიდან მოშორებით (იმ

პირობებში, როდესაც მ-----ემ შეიძინა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, საკადასტრო კოდებით: 5----- და 5-----). აპელანტს მიაჩნია, რომ უძრავი ნივთების (ს.კ: 5----- და 5-----) ადგილმდებარეობა იდენტურია მიღება-ჩაბარების აქტებში N--- და N--- მითითებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობის.

3.2. აპელანტის წარმომადგენლის მითითებით, სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ტერიტორიაზე 2005 წელს ნ----- აღირიცხა უძრავი ნივთის 23468.1 კვ.მ.-ის მესაკუთრედ (მე-7 გვ. მე-6 აბზაცი). აპელანტი აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას არ იზიარებს და განმარტავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას, ხოლო ყველა სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. მიწის ნაკვეთი (ს.კ: 5-----) წარმოადგენს „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 რეგისტრაციის შედეგად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს.

3.3. აპელანტის წარმომადგენლის მითითებით, ზემოაღნიშნული სისტემური რეგისტრაციის მონაცემი წარმოადგენს დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ მონაცემს, შესაბამისად გაურკვეველია, რის საფუძველზე მოახდინა სასამართლომ 23468.1 კვ.მ. მიწის ფართის (საკადასტრო კოდი: 5-----) ადგილმდებარეობის განსაზღვრა. ამდენად, შესაბამისი მტკიცებულების არ არსებობის პირობებში აპელანტს მიაჩნია, რომ თელავის რაიონულმა სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოება, რამაც საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების მიღება გამოიწვია.

3. მ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.4. აპელანტის განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 26² მუხლის მეორე პუნქტის საფუძველზე, სასამართლოს აქვს უფლება შეწყვიტოს საქმის წარმოება და მისი განხილვა სცნოს დაუშვებლად საქმის განხილვის ნებისმიერ სტადიაზე, თუ სარჩელი არ შეესაბამება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნას, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს შესაბამისად ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ან

ზდმინისტრაციული საჩივართან დაკავშირებული გადაწყვეტილების გაცნობიდან, ასევე, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული გამოტანისათვის დადგენილი ვადის გასვლიდან ერთი თვის ვადაში. იგივეა მოცემული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილში. ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის „ზ“ პუნქტის შესაბამისად, ვადის დარღვევით წარმოდგენილი საჩივარი ან სარჩელი სასამართლოს აძლევს უფლებას ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმისა. მიუხედავად აპელანტის მიერ სასამართლოზე ამ საკითხის დაყენებისა, თელავის რაიონულ სასამართლოს ამაზე არ უმსჯელია და მათი შუამდგომლობისათვის საერთოდ პასუხი არ გაუცია.

3.5. აპელანტის მოსაზრებით, დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნა, რომლის საფუძველზეც სახელშეკრულებო მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც ეხება უძრავ ნივთებს, შეადგენს ექვს წელს. საქმეზე დაკითხულმა მოწმეებმა ი-----მა და ზ-----ემ სასამართლოს აჩვენეს და განუმარტეს, რომ ნ-----ის ოჯახისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან უახლოეს თვეებში გახდა ცნობილი, რომ დღევანდელი სადაოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთები შესყიდული და გაფორმებული ჰქონდა მ-----ს, მიუხედავად ამისა, მათ არა ერთ თვეში, წლების განმავლობაშიც არ მიმართეს არც აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს და არც სასამართლოს. მათ სარჩელი აღძრეს და დავა დაიწყეს ადმინისტრაციული აქტის გამოცემიდან 7 წლის შემდეგ. აპელანტის მითითებით, ის ფაქტი, რომ ნ-----ის ოჯახისათვის ცნობილი იყო დღეს სადაოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთის მ-----ზე გადაფორმება, 2008 წელში დასტურდება ასევე საქმის ფურცელ 29-ზე არსებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გაფორმებული ი-----ისა და ზ-----ეს შორის, რომელიც იმავე დღეს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ამ მომენტიდან ნ-----ს, რომელიც არის ზ-----ის შვილი, შეეძლო და სრული საფუძველი ჰქონდა სცოდნოდა ყოველივე ამის თაობაზე.

3.6. აპელანტის მითითებით, ნ-----მ 2015 წლის 6 ოქტომბერს მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა მის მიერ 2005 წლის 15 მარტის თარიღით ნოტარიალური აქტით შესყიდული მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირება. საჯარო რეესტრმა შეისწავალა რა აღნიშნული მასალები, 2015 წლის 9 ნოემბერს უსაფუძვლოდ მიიჩნია მისი ეს მოთხოვნა და შეწყვიტა საქმის წარმოება. საქმის ფურცელ 18-ზე არსებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილებაში 8----- (09.11.2015) მიუთითა იმ გარემოებებზე, თუ რატომ უთხრა უარი მიწის ნაკვეთების დაეგისტრირებაზე და იქვე განუმარტა, რომ გადაწყვეტილება ძალაში შედიოდა მისი გამოქვეყნებისთანავე და იგი გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში შეიძლებოდა გასაჩივრებულიყო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (მისამართის მითითებით) და მხოლოდ შემდგომ სასამართლოში, რაც მათ არ გაუკეთებიათ. რადგანაც მიწის დარეგისტრირებაზე მათ უარი მიიღეს, საჯარო

რეესტრმა მიუთითა იმ ნორმატიულ მასალაზე, რაც საფუძველს აძლევდა განმცხადებლისათვის უარის თქმისა, თუკი განმცხადებელი სადაოდ ხდიდა საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებას, იგი ვალდებული იყო ეს გადაწყვეტილება გაესაჩივრებინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და შემდგომ თუ ის უარყოფით პასუხს მიიღებდა და მისი მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდებოდა, სასამართლოში. აპელანტის მოსაზრებით, ეს მიუთითებს იმაზე, რომ იყო რაღაც საკითხები, რომლებიც უნდა შესწავლილიყო, დაზუსტებულიყო და გარკვეულიყო საჯარო რეესტრში დაინტერესებული პირის არგუმენტირებული საჩივრის საფუძველზე, თუ რატომ მიიჩნევდა არასწორად და უკანონოდ საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებას. მათ ყველა არგუმენტირებულ ფაქტებს და მტკიცებულებებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უპასუხებდა. ასევე არგუმენტირებულად, წერილობით ან დააკმაყოფილებდა საჩივარს ან უარს იტყოდა მის დაკმაყოფილებაზე, რაც ყველა მხარისათვის უკვე გასაგები იქნებოდა.

3.7. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოში უნდა გასაჩივრებულიყო არა საქმის წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილება, არამედ ამ გადაწყვეტილების საჯარო რეესტრში გაუქმების თაობაზე შეტანილი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილება ან დადგენილება, რომელსაც საჩივრის თაობაზე გამოსცემდა საჯარო რეესტრი. იმ პერიოდში მ-----ის წარმომადგენლის ი-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ მ-----მ შეისყიდა სწორედ ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც მის სახელზე არის რეგისტრირებული. ზ-----ის ოჯახის წევრებმა სწორედ ეს ნაკვეთები უჩვენეს მას მორიგების პროცესში და მ-----ის განზრახვა იყო ეყიდა სწორედ ეს უძრავი ქონება, რომელიც მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს ესაზღვრებოდა და სხვა ადგილზე არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვა მის ინტერესებში არ შედიოდა. ზ-----ის ოჯახის წევრებმა სწორედ ამ ნაკვეთებზე შეაგროვეს ყიდვა-გაყიდვისათვის საჭირო დოკუმენტაცია და აქ არაფერ შუაშია მ-----, რომელიც ამ მიწის ნაკვეთების კეთილსინდისიერი შემძენია. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ამ საქმეზე გამოიტანა ფაქტიურად ზერელე და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. მას ისიც კი არ გაურკვევია, მოსარჩელის მხრიდან ადგილი ჰქონდა თუ არა რაღაც მანიპულაციას, მოტყუებას, სხვა ადგილის ჩვენებას და სინამდვილეში კი მყიდველისათვის სხვა ადგილის „შეჩეჩებას“ ან საერთოდ სწორედ განსაზღვრა თუ არა ადგილების ადგილმდებარეობა. მოსარჩელე მხარე ვალდებულია ამტკიცოს თავისი სიმართლე, რომლებმაც ნასყიდობასთან დაკავშირებით თვითონ შეაგროვეს დოკუმენტაცია, გააფორმეს სათანადო ხელშეკრულება და წარუდგინეს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის. მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა ვერავითარი არგუმენტი ან მტკიცებულება იმისა, რომ მოპასუხე მხარეებმა მათ ან საჯარო რეესტრს წარუდგინეს რაიმე არასწორი მონაცემი, ინფორმაცია ან ყალბი დოკუმენტი. ნასყიდობისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტაცია შეაგროვეს მოსარჩელე მხარის ოჯახის წევრებმა და მათვე გააფორმეს ნასყიდობის ხელშეკრულება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებსაც მოპასუხე მხარეები ფლობენ და საკუთრებაში აქვთ დღემდე.

3.8. აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას უხეშად დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მოთხოვნა, 182-ე მუხლის „ზ“ პუნქტის მოთხოვნა. საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მესამე პუნქტის მოთხოვნა და საქმის მასალები გამოიკვლია არასრულად, ტენდენციურად, გადაწყვეტილება არ ეფუძნება საქმის მასალებს.

3.9. აპელანტის მითითებით, მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდები: 5----- და 5-----) მ-----ის მიერ გასხვისდა 2016 წლის 10 ოქტომბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე. უძრავ ქონებებზე რეგისტრირებულ მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღების (04.05.2016) შემდეგ. აღნიშნულის მტკიცებულებად აპელანტმა მიუთითა N8----- და N8----- განცხადებებზე ადმინისტრაციული წარმოების მასალებზე.

3.10. აპელანტს მიაჩნია, რომ თელავის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და მიღებულია საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის არასწორად შეფასების შედეგად, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. აპელანტის მოსაზრებით, სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები, რომელსაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა, ასევე გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე“ პრიმა ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლომ ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. ამასთან, სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, რასაც შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები. აქედან გამომდინარე, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი

საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. შესაბამისად, არსებობს თელავის რაიონული სასამართლომ 2016 წლის 4 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმების სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე“ პრიმა ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული აბსოლუტური საფუძვლები.

3.11. აპელანტის მითითებით, რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა (კერძოდ, დადგინდა, რომ ნ-----ის სახელზე რეგისტრაცია უფრო ადრე მოხდა, კონკრეტულად 2005 წელს, ხოლო შემდგომ 2008 წელს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე აღირიცხა მ-----ის მიერ) ანუ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ერთი ნაკვეთის მიმართ ადგილი ჰქონდა ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობას. აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად ჩათვალა დადგენილად, რომ დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 5----- --) ადგილმდებარეობა შესაბამისი იყო N8----- განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისი მიწის ფართის ადგილმდებარეობის. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას, ხოლო ყველა სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების ელექტრონული ვერსია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის დაცული. ზემოაღნიშნული სისტემური რეგისტრაციის მონაცემები წარმოადგენს დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ მონაცემებს. აღნიშნული მონაცემები (კონფიგურაცია, საზღვრები) ხშირ შემთხვევაში არ შეესაბამება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემით რეგისტრირებული იმავე უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობას და კონფიგურაციას. აპელანტის მითითებით, აღნიშნულს ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ N8----- განცხადების (აღნიშნული განცხადებით მოთხოვილი იყო 5----- კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობის

დაზუსტება) სარეგისტრაციო ობიექტის ჩრდილოეთით დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 5-----) კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის დაზუსტებამდე რეგისტრირებული იყო საკადასტრო კოდით 5-----. ხოლო დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 5-----) სააღრიცხვო ბარათზე თანდართულ საკადასტრო მონაცემების თანახმად, მის ჩრდილოეთით მდებარე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდს წარმოადგენს 5-----. ასევე, N8----- განცხადების სარეგისტრაციო ობიექტის სამხრეთით დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემით რეგისტრირებული ნაკვეთი 5----- კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის დაზუსტებამდე რეგისტრირებული იყო საკადასტრო კოდით 5-----, ხოლო მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 5-----) სააღრიცხვო ბარათზე თანდართულ საკადასტრო მონაცემების თანახმად, მის სამხრეთით მდებარე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდებს წარმოადგენს 5----- და 5-----. აპელანტს მიაჩნია, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას სასამართლომ არ უნდა გამოეყენებინა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი, რადგან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სათანადოდ იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, კერძოდ, მიღება-ჩაბარების აქტში N--- მითითებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია იდენტურია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 5----- ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის. მიღება-ჩაბარების აქტში N--- მითითებული ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია იდენტურია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 5----- ადგილმდებარეობის და კონფიგურაციის. აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ნაკვეთის ჩრდილოეთით (იხ: მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდი) მომიჯნავედ მითითებულია: გ-----; ასევე რეგისტრირებული მონაცემის თანახმად 5----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარე მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო გ-----ს საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 5-----), რომელსაც დაზუსტების შემდეგ მიენიჭა საკადასტრო კოდი 5-----.

3.12. აპელანტი განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს საარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე. იმავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ და „კ“ პუნქტების თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 26 აგვისტოს მიღებული N8----- და

N8----- გადაწყვეტილებების საფუძველზე მოხდა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთებზე. საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველს წარმოადგენდა 2008 წლის 26 აგვისტოს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მიხედვით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო მოეხდინა მ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარიგების საფუძველზე, იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელზეც რეგისტრირებული იყო გამყიდველის (ზ-----ე) საკუთრების უფლება. ასევე, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო მიწის ნაკვეთებზე, საკადასტრო კოდებით: 5----- და 5----- მოეხდინა N8----- და N8----- გადაწყვეტილებების მიღება ზ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, აღნიშნული რეგისტრაციები მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტის თანახმად, მოპასუხეს დაევალა ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, რითაც მოხდება ნ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით (დაზუსტება). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება“. აპელანტის მითითებით, N8----- განცხადების სარეგისტრაციო ობიექტი, გარდა სადავო მიწის ნაკვეთებისა (ბათილად ცნობილი რეგისტრაციები), ასევე იჭრება სხვა უძრავი ქონებების საზღვრებშიც (საკადასტრო კოდები: 5----- და 5-----), რაზეც სასამართლომ არ უმსჯელია.

3.13. აპელანტი განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლომ აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე“ პრიმა ქვეპუნქტების თანახმად კი, გადაწყვეტილება (განჩინება) ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და გადაწყვეტილების (განჩინების) დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილითა და 394-ე მუხლის „ე“ და „ე“ პრიმა ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ არასწორად განმარტა კანონი, რის შედეგადაც მიღებული იქნა ნაწილობრივ სამართლებრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. აღნიშნული გარემოება კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ----- 2005 წლის 24 მარტს აღირიცხა ქ. თელავში, სოფელ ნ-----ი მდებარე 23468.10 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო ნომერით 5-----; რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2005 წლის 15 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეგისტრაციის ნომრით 1-----.

4.2. 2015 წლის 6 ოქტომბერს ნ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს და ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი.

4.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 08.10.2015 წლის 8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (5-----; 5-----; 5-----) საზღვრებში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.11.2015 წლის 8----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

4.4. საქმის მასალებით დგინდება, რომ ზ-----ეს (ზ-----ე ქორწინებამდელი გვარი) მიწის რეფორმის დროს გამოეყო 1 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე „მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რაზეც გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი №-----.

4.5. 2008 წლის 25 აგვისტოს ზ-----ე აღირიცხა თელავის რაიონის სოფელ ნ-----ი მდებარე 10091.1 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო კოდით 5-----.

4.6. 2008 წლის 25 აგვისტოს ზ-----ე აღირიცხა თელავის რაიონის სოფელ ნ-----
—ი მდებარე 10084.9 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო კოდით 5-----.

4.7. 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----
-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მ-----
-ემ ზ-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი,
ფართი 10091.1 კვ.მ., საკადასტრო კოდით 5-----. 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----
-ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----ს შორის დაიდო
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მ-----ემ ზ-----გან
შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი, ფართი 10084.9 კვ.მ.,
საკადასტრო კოდით 5-----.

4.8. მ-----ე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, მდებარე თელავის რაიონი,
სოფელი ნ-----ი, ფართით 10084.9 კვ.მ., კოდით 5-----. მ-----ე აღირიცხა
უძრავი ქონების მესაკუთრედ, მდებარე თელავის რაიონი, სოფელი ნ-----ი,
ფართით 10091.1 კვ.მ., კოდით 5-----.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.9. სააპელაციო პალატა განმარტავს, 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 (შემდგომ - სააგენტო) უფლება-
მოვალეობებს. მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 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, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ
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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის

თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

4.10. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

4.11. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

4.12. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. იმავე 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.

4.13. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ეს აქტები და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხის მიმართ.

4.14. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნ----- 2005 წლის 24 მარტს აღირიცხა ქ. თელავში, სოფელ ნ-----ი მდებარე 23468.10 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო ნომრით 5-----; რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2005 წლის 15 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეგისტრაციის ნომრით 1-----. მითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნ-----მ ვ-----ისგან შეიძინა ქ. თელავში, სოფელ ნ-----ი მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია: ა) სარეგისტრაციო ზონა - თელავის რაიონი, ვ----- ბ) სექტორი - სოფ. ნ-----ი; ვ-----; გ) კვარტალი---, ნაკვეთის---; დ) ფართობი - 23468.10 კვ.მ (დაზუსტებული).

4.15. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ზ-----ეს (ზ-----ე ქორწინებამდელი გვარი) მიწის რეფორმის დროს გამოეყო 1 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე „მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, რაზეც გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი №---. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, იმ დროისათვის ზ-----ის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთები იყო: ჩრდილოეთით - საურმე გზა, სამხრეთით - საურმე გზა, აღმოსავლეთით - ფერმის გზა, დასავლეთით - საურმე გზა. 2008 წლის 25 აგვისტოს ზ-----ე აღირიცხა თელავის რაიონის სოფელ ნ-----ი მდებარე 10091.1 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო კოდით 5-----. 2008 წლის 25 აგვისტოს ზ-----ე აღირიცხა თელავის რაიონის სოფელ ნ-----ი მდებარე 10084.9 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ, სარეგისტრაციო კოდით 5-----. 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მ-----ემ ზ-----

-----ისგან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი, ფართი 10091.1 კვ.მ., საკადასტრო კოდით 5-----. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - თელავის რაიონი, კ----- სექტორი - სოფ. ნ-----ი; კ-----; კვარტალ-----, ნაკვეთის N001; დ) ფართობი - 10091.1 კვ.მ. (დაზუსტებული). ასევე, 2008 წლის 26 აგვისტოს ზ-----ეს და მ-----ის წარმომადგენელს ი-----ს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მ-----ემ ზ-----გან შეიძინა უძრავი ქონება, მდებარე თელავი, სოფელი ნ-----ი, ფართი 10084.9 კვ.მ., საკადასტრო კოდით 5-----. მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა - თელავის რაიონი, კ----- სექტორი - სოფ. ნ-----ი; კ-----; კვარტალ-----, ნაკვეთის N--- დ) ფართობი - 10084.9 კვ.მ. (დაზუსტებული). ამის შემდეგ, მ-----ე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, მდებარე თელავის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, ფართობი 10084.9 კვ.მ., კოდით 5----- --. მ-----ე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, მდებარე თელავის რაიონი, სოფელი ნ-----ი, ფართობი 10091.1 კვ.მ., კოდით 5-----.

4.16. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური ცენტრმა ისე გამოსცა გასაჩივრებული აქტები, რომ სრულყოფილად არ შეუსწავლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. მოპასუხეს არ გამოუკვლევია, თუ რატომ ხდება მოსარჩელისა და მესამე პირის მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდება იმ პირობებში, როდესაც მათ ხელთ არსებული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების თანახმად, ეს მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებს წარმოადგენენ. კერძოდ, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტებით არ ემთხვევა მოსარჩელისა და მესამე პირის მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა - ამ ნაკვეთების კვარტლის ნომრები და თვითონ ნაკვეთების ნომრები. ანუ, უფლების დამდგენი დოკუმენტების მიხედვით, ნ-----ის მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სოფელ ნ-----ი, N03 კვარტალში და ნაკვეთის ნომერია 184, ხოლო მ-----ის მიწის ნაკვეთები მდებარეობს სოფელ ნ-----ი, მ-----ის მიმდებარე ტერიტორიაზე, N-----ში და ნაკვეთის ნომერია 0-----. განსხვავებულია მათი ნაკვეთების ფართობიც. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური ცენტრი ვალდებულია ხელახლა გამოიკვლიოს საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება, თუ საჭიროა დამატებით გამოითხოვოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები, ადგილზე შეისწავლოს მოსარჩელისა და მესამე პირის მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა, მათი მახასიათებლები, ასევე ის, თუ ვინ ფლობს ფაქტობრივად სადავო მიწის ნაკვეთს, ადგილზე დაკითხოს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეები, შეისწავლოს მოსარჩელისა და მესამე პირის მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო მონაცემები, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის როგორც ქაღალდის, ასევე ელექტრონული ვერსიები (მათი არსებობის შემთხვევაში), ასევე განახორციელოს კანონით გათვალისწინებული ყველა სხვა ღონისძიება და მხოლოდ ამის შემდეგ გამოსცეს დასაბუთებული ადმინისტრაციული აქტი სადავო საკითხის

მიმართ. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია არ დაუშვას ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემები შეიცავდა მოსარჩელის კუთვნილი ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელ ნიშნებს (სარეგისტრაციო ზონის და სექტორის კოდები, ნაკვეთის ნომერს, კონტურს), ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განაცხადით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

5. შემაჯამებელი სასამართლომ დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური ცენტრის და მ-----ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5----- და მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით, გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხის მიმართ.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება

სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. მითითებული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური ცენტრის და მ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 9 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5----- და მ-----ის სახელზე 2008 წლის 26 აგვისტოს განხორციელებული რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 5----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში და დადგენილი წესით, გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხის მიმართ;
5. აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალურ ოფისს ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 100 (ასი) ლარის ოდენობით;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლომს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე