



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

5 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეჭაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - რ----- რ-----ი;

წარმომადგენელი - ტ----- ჩ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

წარმომადგენელი - ი----- კ-----ძე;

მესამე პირები (ა.ს.კ 16.2) - ლ---- ბ-----ე, შპს ი-----ი“, შპს „მ-----ი“;

წარმომადგენელი - გ---- ს-----ე;

მესამე პირი (ა.ს.კ 16.2) - თ----- ჩ-----ი;

კანონიერი წარმომადგენელი - ს----- ჩ-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის
№----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მიწის ნაკვეთის (ს/კ NO-----
-----) აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის რეგისტრაციის ნაწილში;

1.2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 აპრილის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მესამე პირთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ - №0-----; №0----- და №0----- -) აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსიების რეგისტრაციის ნაწილში.

2. მოპასუხისა და მესამე პირების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. მესამე პირების - ლ--- ბ-----ის, შპს „ი-----ის“ და შპს „მ-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელს მხარი არ დაუჭირა და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რ----- რ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავ ნივთზე, მდებარე - ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ., ტ-----ს მიმდებარედ 5824 კვ.მ.-ზე (სარეგისტრაციო ნომერი N-----) რეგისტრირებული იყო ლ--- ბ-----ის საკუთრების უფლება, 2005 წლის 29 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. (ტ I, ს.ფ. 14-15).

4.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/1697-08) ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის – ბ----- ც-----ის სარჩელის მოთხოვნა: არარა აქტად იქნა აღიარებული მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 03 ნოემბრის პირველადი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის – ქ. თბილისში, ნ-----ის--- მ/რ., ტაქსების პარკის მიმდებარედ 5824 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის მესამე პირის – საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის საკუთრებად დარეგისტრირების თაობაზე ნაწილობრივ, კერძოდ ამ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, რომლითაც ხდებოდა მოსარჩელის – ბ----- ც-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილის თანხვედრა; (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-- პუნქტი). ასევე, არარა აქტად იქნა აღიარებული მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 11 იანვრის ჩანაწერი საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის – ქ. თბილისში, ნ-----ის--- მ/რ., ტ-----ს

მიმდებარედ 5824 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის მესამე პირის – ლ---- ბ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირების თაობაზე ნაწილობრივ, კერძოდ ამ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, რომელშიც ხდებოდა მოსარჩელის – ბ----- ც-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილის თანხვედრა (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი) (ტ II, ს.ფ. 133–154).

4.3. დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე N3/1697-08) გაცემული 2010 წლის 3 აგვისტოს სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, განხორციელდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის (საკადასტრო კოდზე N0-----, მდებარე – ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ., ტ-----ს მიმდებარედ) ნაწილობრივ არარად ცნობა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან შემდეგი მახასიათებლებით: მისამართი: ქ. თბილისი, ნ-----ის--- - მ/რ., ტ----- მიმდებარედ; ზონა: თბილისი ----, სექტორი: ვაკე ---- კვარტალი ----, ნაკვეთი – 0-----; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი – 4103.00 კვ.მ.; ნაკვეთის წინა ნომერი – 7; (საკადასტრო კოდი N0-----) (ტ II, ს.ფ. 126-154).

4.4. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ, ტ-----ს მიმდებარედ (საკადასტრო კოდით N0-----, წინა სარეგისტრაციო ნომერი N-----) უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (დამოწმების თარიღი: 07.05.2012წ.), დარეგისტრირდა ლ---- ბ-----ის, შპს „ი-----ის“ და შპს „მ-----ის“ თანასაკუთრების უფლება, შემდეგი სახით: შპს „ი-----ის“ – 110 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი; ლ---- ბ-----ე – 3543 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი; შპს „მ-----ის“ – 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ტ II, ს.ფ. 120).

4.5. დადგენილია, რომ 2013 წლის 4 აპრილს შპს „მ-----ის“ წარმომადგენელმა განცხადებით (რეგისტრაციის N-----) მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი უძრავი ნივთის დაყოფის ხელშეკრულებისა და გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსიების საფუძველზე, მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ, ტ-----ს მიმდებარედ (საკადასტრო კოდით N0-----) და ამონაწერების გაცემა (ტ II, ს.ფ. 118–126).

4.6. დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილებით, შპს „მ-----ის“ N----- განცხადება დაკმაყოფილდა და

განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე და გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსიების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (WGS 84 კოორდინანტთა სისტემასა და UTM პროექციაში), რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთებს მიენიჭათ შემდეგი საკადასტრო კოდები: შპს „ი-----ის“ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ს/კ – N0-----; ლ-----ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ს/კ – N0-----; ხოლო შპს „მ-----ის“ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ს/კ – N0-----. ასევე გაიცა შესაბამისი ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმები (ტ II, ს.ფ. 107-117).

4.7. საქმეზე წარდგენილი ამონაწერით ასევე დასტურდება, რომ 2006 წლის 20 ივნისის მდგომარეობით, უძრავი ნივთზე, მდებარე – მცხეთა, სოფელი ლ----- (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო N-----) უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრში რეგისტრაციის N-----, თარიღი: 21.06.2006წ. ნოტარიუსი: ე. მ-----), რეგისტრირებული იქნა რ-----ის საკუთრების უფლება (ტ I, ს.ფ. 45--6).

4.8. 2013 წლის 22 აპრილს რ----- რ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით (რეგისტრაციის N-----) მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის საფუძველზე ამონაწერის მომზადება მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე - მცხეთა, სოფელი ლ----- (ტ I, ს.ფ. 157-162).

4.9. დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები იჭრებოდა მომიჯნავე (ს/კ: N0-----, N0----- და N0-----) მიწის ნაკვეთების საზღვრებში, შესაბამისად, განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია (ტ I, ს.ფ. 171–173).

4.10. დადგენილია, რომ 2013 წლის 21 მაისს და 18 ივნისს რ----- რ-----ის წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრებით მიმართა სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 22 მაისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. ამასთან, მოითხოვა N0-----, N0-----, N0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უფლებების ბათილად ცნობა, საკადასტრო მონაცემების WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში რეგისტრაციის ნაწილში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 23 ივლისის N----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა რ----- რ-----ის წარმომადგენლის 2013 წლის 21 მაისის და 2013 წლის 18 ივნისის ადმინისტრაციული საჩივრები N----- განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში; ხოლო 2013 წლის 18 ივნისის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული უფლებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში ეთქვა უარი (ტ I, ს.ფ. 132-144).

4.11. სასამართლოს 2014 წლის 28 ნოემბრის განჩინების საფუძველზე დანიშნული სსიპ ლ---- სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს 2015 წლის 3 ნოემბრის ექსპერტიზის №----- დასკვნით სასამართლოს ეცნობა: მიწის ნაკვეთის გამიჯვნამდე (დაყოფამდე), ქ. თბილისში, ნ-----ის მე-- მ/რ, ტ-----ს მიმდებარედ (ს/კ N0-----), ლ---- ბ-----ის საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის 2006 წლის საკადასტრო გეგმის მონაცემებისა და კავშირი „საქართველოს ტრანსპორტის ფედერაციის“ მიერ, 2005 წლის 29 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი: ნ. მ-----), ლ---- ბ-----ის სასარგებლოდ გასხვისებამდე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკის მონაცემები ერთმანეთის იდენტურია, შეესაბამება როგორც მდებარეობით, ასევე კონფიგურაციით, ზომებით და ფართით.

გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი N0-----, N0----- და N0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების მონაცემებისა და სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი: ნ. მ-----) 5824 კვ.მ. ფართის მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების ურთიერთშედარებისას დადგინდა, რომ გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი ნაკვეთები მდებარეობით, კონფიგურაციით და ზომებით შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი ნ. მ-----) რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებით მოცემულ ნაკვეთს.

ექსპერტების მიერ ასევე შედარებულ იქნა ზემოაღნიშნული საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების ელ.

ვერსიები 2010 წლის NO----- საკ. კოდით 4103 კვ.მ. ფართის მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმის მონაცემებთან, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი მონაცემები იდენტურია 2010 წლის საკადასტრო გეგმების მონაცემებისა.

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდგენიარად შეაფასა:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ არ დასტურდება ის გარემოება, რომ პირველადი რეგისტრაცია, განხორციელებული ლ---- ბ-----ის სახელობე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არ შეესაბამება შემდგომ წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზებისა და ელექტრონული ვერსიების საფუძველზე განხორციელებულ დაზუსტებულ სადავოდ გამხდარ რეგისტრაციებს.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეზე სასამართლო განჩინებით დანიშნული ექსპერტიზის შედეგად წარდგენილ დასკვნაზე, რომლითაც დადგინდა პირველადი და შემდგომი რეგისტრაციების შესაბამისობა. კერძოდ, აღნიშნულ დასკვნაში მითითებულ იქნა, რომ: მიწის ნაკვეთის გამიჯვნამდე (დაყოფამდე), ქ. თბილისში, ნ-----ის მე- მ/რ, ტ-----ს მიმდებარედ (ს/კ NO-----), ლ---- ბ-----ის საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის 2006 წლის საკადასტრო გეგმის მონაცემებისა და კავშირი „ს-----ის“ მიერ, 2005 წლის 29 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი: ნ. მ-----), ლ---- ბ-----ის სასარგებლოდ გასხვისებამდე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკის მონაცემები ერთმანეთის იდენტურია, შეესაბამება როგორც მდებარეობით, ასევე კონფიგურაციით, ზომებით და ფართით; გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი NO-----, NO----- და NO----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების მონაცემებისა და სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი: ნ. მ-----) 5824 კვ.მ. ფართის მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემების ურთიერთშედარებისას დადგინდა, რომ გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი ნაკვეთები მდებარეობით, კონფიგურაციით და ზომებით შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი ნ. მ-----) რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებით მოცემულ ნაკვეთს; ექსპერტების მიერ ასევე შედარებულ იქნა ზემოაღნიშნული საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების ელ. ვერსიები 2010 წლის NO----- საკ. კოდით 4103 კვ.მ. ფართის მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმის მონაცემებს, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი მონაცემები იდენტურია 2010 წლის საკადასტრო გეგმების მონაცემებისა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეში არსებული მასალებისა და წერილობითი მტკიცებულებების საფუძველზე მიიჩნია, რომ მოპასუხის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსიების სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს კანონის მოთხოვნათა დარღვევას.

6. აპელანტ რ----- რ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

6.1. რ----- რ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ ტრანსპორტის ფედერაციისა და ლ---- ბარბაქაძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 2006 წლის მონაცემებით წარმოადგენდა 5824 კვ.მ-ს და ჰქონდა მართკუთხედის ფორმა, მაშინ როდესაც 2013 წლის მდგომარეობით, ნაკვეთებს ჯამურად აქვთ გაუგებარი ფორმა და ფართით წარმოადგენენ 4103 კვ.მ-ს. რაც შეეხება ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, აპელანტის განმარტებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს ქ. თბილისში ნ-----ის მე-- მ/რ-ში ტ-----ს მიმდებარედ, მაშინ როდესაც მიმდინარე პერიოდისთვის აზომვითი ნახაზის ელექტრონული შინაარსის შესაბამისად, ნაკვეთი რეგისტრირებულია სოფ.ლ-----ზე.

აპელანტის განმარტებით, შპს „ი-----ისა“ და შპს „მ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები არ შეიძლება მდებარეობდეს სოფ. ლ-----ზე, ვინაიდან ნაკვეთის თავდაპირველი განკერძოება განხორციელდა 90-იანი წლების დასაწყისში ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახურის მიერ. ამასთან, ლ----- 2003 წლამდე შედიოდა მცხეთის მუნიციპალიტეტში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის მერია ფიზიკურად ვერ შეძლებდა გაესხვისებინა ის ტერიტორია, რომელიც სხვა მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში შედიოდა. ამდენად, სადავო მიწის ნაკვეთების ირგვლივ მდებარე მიწის ნაკვეთები განკერძოებულია მცხეთის შესაბამისი სამსახურის მიერ.

აპელანტი მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მის საკუთრებაში არსებული მიწები უნდა მდებარეობდეს იქ, სადაც მიმდინარე პერიოდისთვის რეგისტრირებული იყო მესამე პირთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტისთვის არ დასმულა კითხვა, თუ სად მდებარეობს რ----- რ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, მაშინ როდესაც აღნიშნული ნაკვეთიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

7.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე, სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით კი აღნიშნავს შემდეგს:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე- მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

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

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს, იგი არსებობს სწორედ რეგისტრირებული სახით და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. მიიჩნევა, რომ ასეთი რეგისტრაცია სწორია მანამ, სანამ არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციაზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. ამავე ინსტრუქციის 26-ე მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი) წარმოდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში. ამავე ინსტრუქციის მე-13 მუხლის პირველი

პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მასზე სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში წარმოდგენილი განცხადება და გასცეს განცხადების მიღების ბარათი, რომელიც ადასტურებს განცხადების წარმოდგენის ფაქტს, ხოლო მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით: N0-----, მდებარე – ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ., ტ----- მიმდებარედ 5824 კვ.მ.-ზე (სარეგისტრაციო ნომერი N-----) რეგისტრირებული იყო ლ---- ბ-----ის საკუთრების უფლება, 2005 წლის 29 დეკემბერს სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N-----, ნოტარიუსი: ნ. მ-----). თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/1697-08) ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის – ბ----- ც-----ის სარჩელის მოთხოვნა და არარა აქტად იქნა აღიარებული მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 11 იანვრის ჩანაწერი საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის – ქ. თბილისში, ნ-----ის--- მ/რ., ტ----- მიმდებარედ 5824 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის მესამე პირის – ლ---- ბ-----ის საკუთრებად დარეგისტრირების თაობაზე ნაწილობრივ, კერძოდ ამ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, რომელ ნაწილშიც ხდებოდა მოსარჩელის – ბ----- ც-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილის თანხვედრა (გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი).

პალატას ასევე დადგენილად მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 3 სექტემბრის N----- სადავო გადაწყვეტილებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე N3/1697-08) გაცემული 2010 წლის 3 აგვისტოს სააღსრულებო ფურცელის საფუძველზე, განხორციელდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის (საკადასტრო კოდზე N0-----, მდებარე – ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ., ტ----- მიმდებარედ) ნაწილობრივ არარად ცნობა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან შემდეგი მახასიათებლებით: მისამართი: ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ., ტ----- მიმდებარედ; ზონა: თბილისი -----, სექტორი: ვაკე ----- კვარტალი -----, ნაკვეთი – 0-----; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი – 4103.00 კვ.მ.; ნაკვეთის წინა ნომერი – 7; (საკადასტრო კოდი N0-----).

დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ, ტ-----ს მიმდებარედ (საკადასტრო კოდით NO-----, წინა სარეგისტრაციო ნომერი N-----) უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (დამოწმების თარიღი: 07.05.2012წ.), დარეგისტრირდა ლ---- ბ-----ის, შპს „ი-----ის“ და შპს „მ-----ის“ თანასაკუთრების უფლება, შემდეგი სახით: შპს „ი-----ის“ – 110 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი; ლ---- ბ-----ე – 3543 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი; შპს „მ-----ი“ – 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. დადგენილია, რომ 2013 წლის 4 აპრილს შპს „მ-----ის“ წარმომადგენელმა განცხადებით (რეგისტრაციის N-----) მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც წარდგენილი უძრავი ნივთის დაყოფის ხელშეკრულებისა და გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსიების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქ. თბილისი, ნ-----ის--- მ/რ, ტ-----ს მიმდებარედ (საკადასტრო კოდით NO-----) და ამონაწერების გაცემა. საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 10 აპრილის N-----03 გადაწყვეტილებით შპს „მ-----ის“ N----- განცხადება დაკმაყოფილდა და განხორციელდა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე და გაყოფის შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსიების საფუძველზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (WGS 84 კოორდინანტთა სისტემასა და UTM პროექციაში), რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთებს მიენიჭათ შემდეგი საკადასტრო კოდები: შპს „ი-----ის“ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ს/კ – NO-----; ლ---- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ს/კ – NO-----; ხოლო შპს „მ-----ის“ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს ს/კ – NO-----. ასევე გაიცა შესაბამისი ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმები.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შემდეგ პოზიციას: წამოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებული ლ---- ბ-----ის სახელზე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არ შეესაბამება შემდგომ წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზებისა და ელექტრონული ვერსიების საფუძველზე განხორციელებულ დაზუსტებულ სადავოდ გამხდარ რეგისტრაციებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ, მართებულად გაამახვილა ყურადღება საქმეზე სასამართლო განჩინებით დანიშნული ექსპერტიზის შედეგად წარდგენილ დასკვნაზე, რომლითაც დადგინდა პირველადი და შემდგომი რეგისტრაციების შესაბამისობა. კერძოდ, აღნიშნულ დასკვნაში მითითებულ იქნა, რომ: მიწის ნაკვეთის გამიჯვნამდე (დაყოფამდე), ქ. თბილისში, ნ-----ის მე-- მ/რ, ტ-----ს მიმდებარედ (ს/კ NO-----), ლ---- ბ-----ის საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის 2006 წლის

საკადასტრო გეგმის მონაცემებისა და კავშირი „ს-----
ის“ მიერ, 2005 წლის 29 დეკემბერს საანოტარო წესით დამოწმებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N----, ნოტარიუსი: ნ. მ-
-----), ლ---- ბ-----ის სასარგებლოდ გასხვისებამდე რეგისტრირებულ მიწის
ნაკვეთის საკადასტრო რუკის მონაცემები ერთმანეთის იდენტურია,
შეესაბამება როგორც მდებარეობით, ასევე კონფიგურაციით, ზომებით და
ფართობით; გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი N0-----, N0----- და N0--
----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების
საკადასტრო გეგმების მონაცემებისა და საანოტარო წესით დამოწმებული
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N----, ნოტარიუსი: ნ. მ-
-----) 5824 კვ.მ. ფართის მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის
მონაცემების ურთიერთშედარებისას დადგინდა, რომ გამიჯვნის შედეგად
წარმოქმნილი ნაკვეთები მდებარეობით, კონფიგურაციით და ზომებით
შეესაბამება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რეესტრის N----,
ნოტარიუსი ნ. მ-----) რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო
მონაცემებით მოცემულ ნაკვეთს; ექსპერტების მიერ ასევე შედარებულ იქნა
ზემოაღნიშნული საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის
ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების ელ. კერსიები 2010 წლის N0-----
საკ. კოდით 4103 კვ.მ. ფართის მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის
საკადასტრო გეგმის მონაცემებს, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ გამიჯვნის
შედეგად წარმოქმნილი მონაცემები იდენტურია 2010 წლის საკადასტრო
გეგმების მონაცემებისა.

ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ მართებულად
მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მხრიდან ადგილი არ ჰქონია აზომვითი ნახაზების ელექტრონული
კერსიების სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს კანონის
მოთხოვნათა დარღვევას.

პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე--
მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება
მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ
თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი
მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული
მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე
განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ
მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს
ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე
მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების
დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ
ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ
მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება - დამტკიცებისათვის. ამავე
კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს
გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და

შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე რ----- რ-----ი ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი სარჩელი და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების კანონშეუსაბამობას. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა დაუსაბუთებელი სააპელაციო საჩივარი, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

8. პროცესის ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. რ----- რ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. განჩინება 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 განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -