

საქმე № 190310017002010080

საქმე N3ზ/798-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

09 ოქტომბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - მ----- თ-----;

აპელანტი (მესამე პირი ასკ. 16.2 მუხლი) - შპს „ლ----- ჯ-----“;

წარმომადგენლები - გ----- ს-----, ე----- გ----- ი, მ----- მ----- ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - თ----- ლ----- ი;

წარმომადგენელი - მ----- ი----- ი;

მოპასუხე - ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი - ლ----- ი;

მესამე პირი (ასკ. 16.1 მუხლი)- სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - რუსთავის საქალაქო
სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტთა მოთხოვნა:

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ დაკმაყოფილდეს თ----- ლ-----ი სარჩელი.

1.2. შპს „ლ----- ჯ-----ს“ სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით არ დაკმაყოფილდეს თ----- ლ-----ი სარჩელი.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე თ----- ლ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2017 წლის 29 მაისის #----- და 2011 წლის 01 მარტის #----- გადაწყვეტილებები და დაევალა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. 2012 წლის 25 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც თ----- ლ-----ის მიერ მოთხოვნილი იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მდებარე ქალაქში შემოსასვლელი მ/ტ ზონა: რუსთავი, სექტორი: ჟ-----.

2012 წლის 26 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზმოვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის

ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2.2.2. როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, 2014 წლის 03 მარტს, #----- ადმინისტრაციული საჩივრით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა თ----- ლ-----მა. აღნიშნული საჩივრით იგი ასაჩივრებდა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 21 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

2014 წლის 06 მარტის #----- გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

წარდგენილ საჩივარს თან ერთვოდა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 21 ნოემბრის #----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რომლითაც განმცხადებელს განესაზღვრა კანონით დადგენილი ვადა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან ურთიერთშესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან ფართის დაზუსტებისა და დარჩენილ ფართზე უარის თქმის შესახებ განცხადების წარსადგენად.

მოთხოვნილი დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა 2014 წლის 03 მარტს - ინიციტირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი ვადის დარღვევით. რის გამოც მას საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

2.2.3. 2017 წლის 29 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #----- -- სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ.

2.2.4. 2017 წლის 29 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #----- -- სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილებით მედიატორ ნოტარიუსად არჩეული იქნა მ----- --ი. გადაწყვეტილებაში ასევე მითითებული იქნა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიიღებოდა მედიაციის პროცესის დასრულებისთანავე.

2.2.5. 2017 წლის 29 მაისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #----- -- სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შედეგად.

2.2.6. 2017 წლის 14 ივნისს მხარეთა შორის მიმდინარე მედიაციის პროცესი შეწყდა. ვინაიდან შპს „ლ-----ჯ-----“-ს

წარმომადგენელმა - ნ---- მ-----მ ვერ წარადგინა შესაბამისი ფორმით დადასტურებული მინდობილობა.

2.2.7. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 17 ივლისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #------. იმის გათვალისწინებით, რომ ნოტარიუს მ-----ის 2017 წლის 11 ივლისის ოქმის მიხედვით მედიაცია ვერ შედგა, ხოლო, გამომდინარე იქიდან, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან მიმართებით, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია.

2017 წლის 26 ივლისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #------. იმის გათვალისწინებით, რომ ნოტარიუს მ-----ის 2017 წლის 11 ივლისის ოქმის მიხედვით მედიაცია ვერ შედგა, ხოლო, გამომდინარე იქიდან, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან მიმართებით, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელ. ვერსია.

2.3. დასკვნები სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.3.1. 2011 წლის 11 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მდებარე ქალაქში შემოსასვლელი მ/ტ, ზონა: რუსთავი, სექტორი: ჟ-----.

2011 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილებით #----- შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2.3.2. 2017 წლის 29 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #----- ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ.

გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ 2017 წლის 12 აპრილს თ----- ლ-

-----ის წარმომადგენელმა თ----- ლ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისში წარადგინა #----- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია.

ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ #-----04 გადაწყვეტილება, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საჭირო იყო კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. დავის გამოვლენის შემთხვევაში დაინტერესებულ პირს განესაზღვრა 3 სამუშაო დღის ვადა მედიატორის/მედიატორ ნოტარიუსის შესარჩევად და მიუთითა, რომ სიის გაცნობა შესაძლებელი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე, ასევე ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, რომ სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა 2017 წლის 26 აპრილს წარადგინა #----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის მოთხოვნასაც წარმოადგენდა #----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-----“-ს საკუთრების უფლების გაუქმება

მხარის წინასწარი თანხმობის არსებობიდან გამომდინარე, რეგიონულმა ოფისმა შეარჩია მედიატორი ნოტარიუსი, ჩაინიშნა შეხვედრის თარიღი და დრო და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ #-----08 გადაწყვეტილებით აცნობა დაინტერესებულ პირებს; ასევე, მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით

გადაწყვეტილება მიიღებოდა მედიაციის პროცესის დასრულებისთანავე.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, ქ. რუსთავში, ქალაქის შემოსასვლელში #--- ნაკვეთზე რეგისტრირებული თ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება. საფუძველი - მიღება - ჩაბარების აქტი #---, დამოწმების თარიღი - 05.01.1994 წელი.

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული იყო ქ. რუსთავში, თ-----ს ტრასის მ--- კმ, მდებარე 2770 კვ. მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ნივთი და მასზე 2006 წლის 30 აგვისტოს #----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლება.

აღნიშნული უძრავი ნივთი, რეგისტრაციის შესახებ #----- გადაწყვეტილებით დაიყო 2 უძრავ ნივთად და მიენიჭა 0----- და 0----- საკადასტრო კოდები. ხოლო 0----- საკადასტრო კოდით წარმოშობილ ვალდებულებაზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

#----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მომზადდა სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად, თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ნაწილი ზედდება 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ შპს "ლ----- ჯ-----ს" უძრავ ნივთთან.

თ----- ლ-----ს 2017 წლის 26 აპრილის #----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე #----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნის ნაწილში, ეთქვა უარი. ვინაიდან თ----- ლ-----ის წარმომადგენელი თ---- ლ-----ი მოითხოვდა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმებას, ამ ნაწილში, 2017 წლის 26 აპრილის #----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ეთქვა უარი.

2.3.3. 2017 წლის 20 აპრილს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #-----04.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

#----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ

წარდგენილი და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2.3.4 2017 წლის 21 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

2017 წლის 12 აპრილს თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა თ---
-- ლ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისში წარადგინა #-----
- სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია.

განცხადებას ერთვოდა #----- მინდობილობის ასლი და წარმომადგენლის პირადობის მოწმობის ასლი. სარეგისტრაციო დოკუმენტებთან ერთად მითითებული იყო #----- და #----- განცხადებებს თანდართული დოკუმენტაცია.

ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ #----- და #----- გადაწყვეტილებებით მახრეს ეცნობა მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან შეხვედრის შესახებ. შესაბამის საკითხზე განმეორებითი შეხვედრა 2017 წლის 3 ივლისს 12:00-12:30 საათზე.

ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ #----- და #----- გადაწყვეტილებები, ვინაიდან ნოტარიუს მაია მეტრეველის 2017 წლის 11 ივლისის ოქმის მიხედვით მედიატორ ვერ შედგა. გამომდინარე იქიდან, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებთან, მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა მ----- ი-----მა წარადგინა 2017 წლის 21 ივლისის #----- და 09 აგვისტოს #----- ადმინისტრაციული საჩივრები, რომლის მოთხოვნასაც წარმოადგენდა #----- სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაციას და

მედიაციის დანიშვნის თაობაზე არასწორი ინფორმაციის მიმწოდებელი თანამშრომლის მიმართ შესაბამისი ღონისძიებების გატარებას.

აღნიშნული საჩივარი გადაიგზავნა საჯარო რეესტრის შიდა კონტროლის სამსახურში ვინაიდან საჩივრის ავტორი მოითხოვდა მედიაციის დანიშვნის თაობაზე არასწორი ინფორმაციის მიმწოდებელი თანამშრომლის მიმართ შესაბამისი ღონისძიებების გატარებას.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მონაცემების თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, ქ. რუსთავში, ქალაქის შემოსასვლელში #--- ნაკვეთზე რეგისტრირებულია თემურაზ ლ-----ის საკუთრების უფლება. საფუძველი - მიღება - ჩაბარების აქტი #---, დამოწმების თარიღი - 05.01.1994 წელი.

0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული იყო ქ. რუსთავში, თ-----ს ტრასის მ---- კმ, მდებარე 2770 კვ/მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ნივთი და მასზე 2006 წლის 30 აგვისტოს #----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლება.

აღნიშნული უძრავი ნივთი, რეგისტრაციის შესახებ #----- გადაწყვეტილებით დაიყო 2 უძრავ ნივთად და მიენიჭა 0----- და 0----- საკადასტრო კოდები. ხოლო 0----- საკადასტრო კოდით წარმოშობილ ვალდებულებაზე დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრების უფლება.

#----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მომზადდა სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად, თანდართული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ნაწილი ზედდებაშია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ შპს ლ----- ჯ-----ს უძრავ ნივთთან.

2017 წლის 14 ივნისს მხარეთა შორის მიმდინარე მედიაციის პროცესი შეწყდა. ვინაიდან შპს „ლ----- ჯ-----“-ს წარმომადგენელმა - ნ---- მ-----მ კერ წარადგინა შესაბამისი ფორმით დადასტურებული მინდობილობა. ამასთან 2017 წლის 11 ივლისს, მედიაციის პროცესზე სანოტარო ბიუროში არ გამოცხადდა არცერთი მხარე, რის გამოც მედიაციის პროცესი შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ეროვნული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის

ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ #----- და #----- გადაწყვეტილებები და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ #-----25 გადაწყვეტილება არის კანონიერი და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველები.

2.4. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და განმარტა რეგისტრაციის ცნება. ასევე, მიუთითა ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე და აღნიშნა, რომ რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განხორციელებული საჯარო მმართველობით სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.

ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ და „უ“ ქვეპუნქტების თანახმად, მედიაცია არის ამ კანონით დადგენილი წესით დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, ხოლო სანოტარო მედიაცია - კერძოსამართლებრივი დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, რომელიც გამოიყენება სახელმწიფო პროექტების მიზნებისათვის და რომელსაც წარმართავს ერთი ან ერთზე მეტი მედიატორი ნოტარიუსი.

ამავე კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში, სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს, რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს. ხოლო მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მედიატორს/ნოტარიუს მედიატორს მოდავე მხარეები შეარჩევენ სააგენტოს მიერ წინასწარ განსაზღვრული მედიატორების/ მედიატორ ნოტარიუსების სიიდან, ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს #153 ბრძანებით დამტკიცდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისთვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესი.

აღნიშნული ბრძანების #1 დანართის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით, დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრის რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით შემთხვევებისა აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, მოპასუხე მხარის მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ #-----25 გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს.

ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის

მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი ადგენს თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტის მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი. ხოლო საქართველოს ასკ-ის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიყენება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არ შეიცავს საკმარის წერილობით დასაბუთებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად სასამართლო უფლებამოსილია თავისი განჩინებით მოაწესრიგოს სადავო საკითხი, თუ აღნიშნული ითვალისწინებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას და არ საჭიროებს საქმის გარემოებათა დამატებით გამოკვლევას, ამასთანავე, საკითხი არ მიეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა სწორედ ისეთი შემთხვევა როდესაც, საკითხი განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილება განმარტებულია, როგორც უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის და მე-7 მუხლის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა, არამედ მთლიანად უნდა იქნას გათვალისწინებული საჯარო და კერძო ინტერესი.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განხორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო აქტის გამოცემისას მოპასუხე

მხარის მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლი, კერძოდ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ არის გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება არ არის მიღებული ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2017 წლის 29 მაისის #----- და 2011 წლის 01 მარტის #----- გადაწყვეტილებები და რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად იქნა გამოყენებული ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, რამაც განაპირობა სადავო გადაწყვეტილების მიღება.

აპელანტი მიუთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, ქ. რუსთავში, თ-----ს ტრასის, მ---- კმ-ზე მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ 0----- --) პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2000 წლის 8 დეკემბერს (განცხადების ნომერი: 0-----; თარიღი: 0-----2000) და აღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სააქციო საზოგადოება "რ-----ი", "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის (მიღების თარიღი: 28/10/1998წ.) საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (N2----, გაფორმების თარიღი: 1-----2000,

ნოტარიუსი მ-----ი) საფუძველზე დარეგისტრირდა შპს „ნ-----ს“ (რეგ. ნომერი 0-----; თარიღი 1----2000) საკუთრების უფლება.

ამავე უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების (N-----, გაფორმების თარიღი: 02/02/2006, ნოტარიუსი ნ. თ-----) საფუძველზე დარეგისტრირდა ე----- ა-----ს საკუთრების უფლება, ხოლო ე----- ა-----სგან აღნიშნული უძრავი ნივთი ნასყიდობის ხელშეკრულების (N1-----, გაფორმების თარიღი: 30/08/2006, ნოტარიუსი ე-----ი) საფუძველზე შეიძინა და საჯარო რეესტრში მასზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა შპს „ლ-----ჯ-----მ“ (რეგ.ნომერი 0-----; თარიღი 1----2006).

2011 წლის 24 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს "ლ----- ჯ-----"-ს (ს/ნ 2-----) წარმომადგენელმა და მოითხოვა უძრავი ნივთის მდებარე, თ-----ს გზატკეცილის მ--- კმ/ზე (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტება).

დაინტერესებული პირის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული კერსიები.

რეგისტრაციის შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 1 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და განხორციელდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტებული ფართობი: 2770 კვ.მ).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 19 ივლისის №8----- გადაწყვეტილება და თ-----ს გზატკეცილის მ--- კმ/ზე მდებარე შპს "ლ----- ჯ-----"-ს (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) დაიყო 2 (ორ) უძრავ ნივთად და მიენიჭა 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1150.00 კვ.მ) და 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1620.00 კვ.მ) საკადასტრო კოდები. 1150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის (ს/კ 0-----) მესაკუთრე არსებული მდგომარეობით არის შპს „ლ-----ჯ-----“, ხოლო 1620 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ნასყიდობის ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი: 19/07/2012, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური) საფუძველზე არის სახელმწიფო.

სააგენტო განმარტავს, რომ შპს „ლ----- ჯ-----"-ს მიერ რეგისტრირებული იყო სადავო მიწის ნაკვეთი ჯერ კიდევ 2006 წელს

საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც ძალაშია და არ გაუქმებულა. სადავო რეგისტრაციის დროს შპს „ლ-----ჯ-----“-ს მიერ განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რომლითაც არ შეცვლილა მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და კონფიგურაცია იმდაგვარად, რომ აღნიშნულს გამოეწვია თ-----ლ-----ის საკუთრების უფლების შელახვა. საჯარო რეესტრის მიერ სასამართლოში წარდგენილ იქნა აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი სიტუაციური ნახაზი, რომლითაც დგინდება, რომ შპს „ლ-----ჯ-----მ“ დააზუსტა მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ფართობი, რასაც არ გამოეწვევია სხვისი საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 1 მარტის №8-----გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა შპს „ლ-----ჯ-----“-ს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, ხოლო აღნიშნული რეგისტრაციის შემდეგ მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წარმოქმნილი ორი უძრავი ნივთის რეგისტრაცია ძალაშია და არ გაუქმებულა. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 19 ივლისის №8-----გადაწყვეტილება და თ-----ს გზატკეცილის მ-----კმ/ზე მდებარე შპს "ლ-----ჯ-----"-ს (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) დაიყო 2 (ორ) უძრავ ნივთად და მიენიჭა 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1150.00 კვ.მ) და 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1620.00 კვ.მ) საკადასტრო კოდები.

ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც ძალაშია სადავო მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციები, სასამართლოს მიერ გაუქმებული გადაწყვეტილების აღსრულება ვერ მოხდება, ამასთან, ვერც სასამართლო უთითებს, თუ რა გარემოებები უნდა გამოეკვლია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ან რა ფაქტები უნდა დაედგინა მარეგისტრირებელ ორგანოს იმის გარდა, რაც ისედაც დადგენილი და ცხადი იყო.

სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ნაწილობრივ განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017

წლის 29 მაისის №----- გადაწყვეტილება. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააგენტო განმარტავს შემდეგს:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, ქალაქ რუსთავში, ქალაქის შემოსასვლელში №--- ნაკვეთზე რეგისტრირებულია თ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი - 0-----; დაუზუსტებელი ფართობი: 900.00 კვ.მ; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი); უფლების რეგისტრაციის №-----, თარიღი: 25/02/2008 წ.; საფუძველი: მიღება-ჩაბარების აქტი №---, დამოწმების თარიღი: 05/01/1994 წ.).

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა თ----- ლ-----მა 2017 წლის 26 აპრილს წარმოადგინა №----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის მოთხოვნასაც წარმოადგენდა №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმება.

სააგენტოს 29 მაისის №----- გადაწყვეტილებით თ----- ლ-----ის წარმომადგენელს თ----- ლ-----ს უარი ეთქვა 2017 წლის 26 აპრილის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში - განხილვაზე უარი.

სააგენტოს მიერ დადგენილია, რომ 2017 წლის 12 აპრილს თ----- ლ-----ის (პირადი ნომერი 3-----) წარმომადგენელმა თ----- ლ-----მა (პირადი ნომერი 5-----) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისში წარადგინა №----- სარეგისტრაციო განცხადება, თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია.

სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ნაწილი ზედდება შპს 0----- (მესაკუთრე - შპს „ლ----- ჯ-----“) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან.

დაინტერესებული პირის მიერ №----- განცხადებაზე არ იქნა წარდგენილი კორექტირებული აზომვითი ნახაზი, შესაბამისად,

დაინიშნა დავის მოგვარების ალტერნატიული საშუალება მედიაცია, რაზეც თანხმობა დაინტერესებულმა პირმა განცხადების წარმოდგენისთანავე გამოთქვა, თუმცა მედიაციის პროცესი საბოლოოდ შეწყდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, უმთავრესი და აბსოლუტური ხასიათის სანივთო უფლების - საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძვლები კი განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ

კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

ზემოაღნიშნული კანონის მე-11 პრიმა მუხლის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესი.

ამ წესის №1 დანართის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

სააგენტო ადგენს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----04 (20.04.2017) და №-----08 (29.05.2017) გადაწყვეტილებები კანონიერია, ამდენად, თ-----ს 2017 წლის 26 აპრილის №----- ადმინისტრაციული საჩივარი №----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნის ნაწილში, არ დაკმაყოფილდა.

ამასთან, სააგენტო აღნიშნავს, რომ „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. ამავე კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

ვინაიდან თ----- ლ-----ის წარმომადგენელი თ----- ლ----- ი მოითხოვდა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმებას, ამ ნაწილში, მას 2017 წლის 26 აპრილის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარი ეთქვა.

მართალია, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N1695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. Nბს-598-591 (კ-15)), თუმცა არ ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა, უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის გათვალისწინებით, არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილება და არა ვალდებულება“ (სუსგ 02.11.2017, Nბს-231-227(კ-15)).

ამრიგად, აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომელშიც ცალსახადაა მითითებული, რომ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სასამართლო წესით საჩივრდება. მხოლოდ ამ ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარეც კი სააგენტო უფლებამოსილი იყო მიეღო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით.

სააგენტოს გააჩნია უფლებამოსილება თავად გადასინჯოს მის მიერვე გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, თუმცა ეს არ აკისრებს მას ვალდებულებას, განიხილოს აქტის კანონიერება. უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, თავად უზენაესმა სასამართლომაც მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პრიმა მუხლი თავისი არსით დისკრეციული ხასიათისაა, ის სააგენტოს ანიჭებს არა

ვალდებულებას, არამედ დისკრეციულ უფლებამოსილებას. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს უფლებამოსილებას, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება – კანონით დადგენილ ფარგლებში და მხოლოდ იმ მიზნისთვის, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. შესაბამისად, სააგენტოს გააჩნია დისკრეციული უფლებამოსილება აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ის უფლებამოსილია თავად გადაწყვიტოს, გადასინჯავს თუ არა თავის მიერ გამოცემული აქტის კანონიერების საკითხს.

შესაბამისად, ცალსახაა, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას.

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, რუსთავის საქალაქო სასამართლომ 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ დააკმაყოფილა სასარჩელო მოთხოვნა - საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა, ახალი აქტის გამოცემა, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად.

სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოსთვის ყველა ფაქტობრივი გარემოება იყო ცხადი და მას არაფერი უშლიდა ხელს არსებითი გადაწყვეტილების მიღებაში. ასეთ პირობებში, უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, დაუშვებელია საქმის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით უკან ადმინისტრაციული ორგანოსთვის დაბრუნება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ასევე არასწორად გამოიყენა და არასწორად განმარტა კანონი, რასაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა შედეგად. შესაბამისად სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დარღვევები და რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

3.2. შპს „ლ----- ჯ-----ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ სასამართლო ვერ უთითებს ვერცერთ მტკიცებულებაზე, რომელიც დაადასტურებდა რომ: 1) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მოხდა სზაკ-ის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით; 2) სასამართლოს მიერ დადგენილი დარღვევების აღმოფხვრის შემთხვევაში - თუ მოსარჩელე ჩაებმებოდა წარმოებაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო გადაწყვეტილებაში უთითებს მხოლოდ შემდეგს: მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტის მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სამწუხაროდ მოსამართლე დასაბუთების ნაწილში მხოლოდ ამით შემოიფარგლება.

აპელანტი მიუთითებს მასზედ, რომ 2012 წლის 19 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება 8----- . აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად საკადასტრო კოდის 0----- მქონე უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდა 2 უძრავ ნივთზე: 1) საკადასტრო კოდი 0-----; 2) საკადასტრო კოდი 0----- . ორივე მიწის ნაკვეთის ფართობი, როგორც დაზუსტებული მითითებულია ამონაწერში და ორივე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით მომზადდა შესაბამისი საკადასტრო გეგმა. 2012 წლის 30 ივლისს საკუთრების უფლება გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 0----- გადაეცა სახელმწიფოს. ეს მიწის ნაკვეთი გამოყენებულია თბილისი - რუსთავის შემაერთებელი გზატკეცილის მშენებლობისთვის. მოსამართლის გადაწყვეტილებით გაუქმდა საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება 8----- (01.03.2011), თუმცა მის საფუძველზე დაყოფილ მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის ბედის შესახებ საუბარი გადაწყვეტილებაში არ არის. ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ სასამართლო საუბრობს საჯარო რეესტრის „დარღვევაზე“ - მხარემ არ მოიწვია და საქმის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები არ გამოიკვლიაო და თავად კი საქმეში მესამე პირად არ ჩართო სახელმწიფო, რომლის ინტერესებსაც შეეხება მოსამართლის გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. დადგენილია, რომ 2008 წლის 25 თებერვალს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდა თ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება ქ.რუსთავში, ქალაქის შემოსასვლელში N--- ნაკვეთზე, შემდეგი მონაცემებით: საკადასტრო კოდი - NO-----; დაუზუსტებელი ფართობი: 900 კვ.მ; ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი); საფუძველი: მიღება-ჩაბარების აქტი N---, დამოწმების თარიღი: 05/01/1994წ.

4.1.2. ქ. რუსთავში, თ-----ს ტრასის, მ---- კმ-ზე მდებარე უძრავ ნივთზე (ს/კ 0-----) პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2000 წლის 8 დეკემბერს (განცხადების ნომერი: 0-----; თარიღი: 0----2000) და აღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სააქციო საზოგადოება "რ-----ი", "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის (მიღების თარიღი: 28/10/1998წ.) საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების (N2----, გაფორმების თარიღი: 1----2000, ნოტარიუსი მ-----ი) საფუძველზე დარეგისტრირდა შპს „ნ-----ს" (რეგ. ნომერი 0-----; თარიღი 1----2000) საკუთრების უფლება.

ამავე უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების (N-----, გაფორმების თარიღი: 02/02/2006, ნოტარიუსი ნ. თ-----) საფუძველზე დარეგისტრირდა ე----- ა-----ს საკუთრების უფლება, ხოლო ე----- ა-----სგან აღნიშნული უძრავი ნივთი ნასყიდობის ხელშეკრულების (N1-----, გაფორმების თარიღი: 30/08/2006, ნოტარიუსი ე-----ი) საფუძველზე შეიძინა და საჯარო რეესტრში მასზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა შპს „ლ-----ჯ-----მ" (რეგ.ნომერი 0-----; თარიღი 1----2006).

4.1.3. 2011 წლის 24 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს "ლ----- ჯ-----"-ს (ს/ნ 2-----) წარმომადგენელმა და მოითხოვა უძრავი ნივთის მდებარე, თ-----ს გზატკეცილის მ---- კმ/ზე (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულ

უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტება).

დაინტერესებული პირის მიერ №8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართული იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები.

რეგისტრაციის შესახებ რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 1 მარტის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და განხორციელდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტებული ფართობი: 2770 კვ.მ).

4.1.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 19 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და თ-----ს გზატკეცილის მ---- კმ/ზე მდებარე შპს "ლ----- ჯ-----"-ს (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) დაიყო 2 (ორ) უძრავ ნივთად და მიენიჭა 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1150.00 კვ.მ) და 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1620.00 კვ.მ) საკადასტრო კოდები. 1150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის (ს/კ 0-----) მესაკუთრე არსებული მდგომარეობით არის შპს „ლ-----ჯ-----“, ხოლო 1620 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ნასყიდობის ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი: 19/07/2012, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური) საფუძველზე არის სახელმწიფო.

4.1.5. 2017 წლის 12 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისში თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა თ----- ლ-----მა წარადგინა N----- სარეგისტრაციო განცხადება, თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია.

4.1.6. ქვემო ქართლის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 20 აპრილის N----- 04 გადაწყვეტილება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება; დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება,

მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად საჭირო იყო კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. დავის გამოვლენის შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირებს განუსაზღვრა ვადა 3 სამუშაო დღე მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის შესარჩევად და მიუთითა, რომ სიის გაცნობა შესაძლებელი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე.

4.1.7. 2017 წლის 26 აპრილს თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა თ---- ლ-----მა N----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 2017 წლის 12 აპრილის N----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილების მიღება და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმება.

4.1.8. 2017 წლის 29 მაისს რეგიონულმა ოფისმა შეარჩია მედიატორი ნოტარიუსი, ჩანიშნა შეხვედრის თარიღი და დრო და აღნიშნულის შესახებ N----- გადაწყვეტილებით აცნობა დაინტერესებულ პირებს; ასევე მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის პროცესის დასრულებისთანავე.

4.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის N----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა თ----- ლ-----ის წარმომადგენელს თ---- ლ-----ს 2017 წლის 26 აპრილის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, N----- სარეგისტრაციო წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნის ნაწილში; უარი ეთქვა თ----- ლ-----ის წარმომადგენელს თ---- ლ-----ს 2017 წლის 26 აპრილის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე

დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, N32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland). და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ- ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღკვეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

4.2.3. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემულ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა თ----- ლ-----ის სარჩელი და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 მაისის N----- და 2011 წლის 01 მარტის N8-----07 გადაწყვეტილებები და მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა საქმის გარემოებათა დამატებით გამოკვლევა და ახალი აქტის გამოცემა. აპელანტმა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გადაწყვეტილება გაასაჩივრა საჩივრის დაკმაყოფილებულ ნაწილში და მოითხოვა სასარჩელო მთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო აპელანტმა შპს „ლ----- ჯ-----მ“ გაასაჩივრა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება და ასევე მოითხოვა სასარჩელო მთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. ამდენად, სააპელაციო პალატა განსახილველ დავას შეაფასებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობილი აქტების ფარგლებში.

დადგენილია, რომ თ----- ლ-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია ქ.რუსთავში, N--- ნაკვეთზე, 900 კვ.მ დაუზუსტებელ ფართზე, საკადასტრო კოდი - N0-----; უფლების

დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 1994 წლის 05 იანვრის N--- მიღება-ჩაბარების აქტი.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 12 აპრილს თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელება, კეროდ უფლების რეგისტრაცია დაზუსტებული მონაცემებით. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2017 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით N-----04 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მხარეს უნდა წარედგინა კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. დავის შემთხვევაში კი მხარეს უნდა მიემართა მედიატორი ნოტარიუსისთვის.

დადგენილია, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 1---- 2006 წლის 13 სექტემბერს შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქ. რუსთავში, თ-----ს ტრასის, მ--- კმ-ზე მდებარე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 0-----. 2011 წლის 24 თებერვალს შპს „ლ----- ჯ-----მ“ განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 1 მარტის №8----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და განხორციელდა უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტებული ფართობი: 2770 კვ.მ). 2012 წლის 19 ივლისის №8----- გადაწყვეტილებით კი თ-----ს გზატკეცილის მ--- კმ-ზე მდებარე შპს "ლ----- ჯ-----"-ს (ს/ნ 2-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი (ს/კ 0-----) დაიყო 2 უძრავ ნივთად და მიენიჭა 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1150.00 კვ.მ) და 0----- (დაზუსტებული ფართობი: 1620.00 კვ.მ) საკადასტრო კოდები. 1150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის (ს/კ 0-----) მესაკუთრე არსებული მდგომარეობით არის შპს „ლ-----ჯ-----“, ხოლო 1620 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ნასყიდობის ხელშეკრულების (გაფორმების თარიღი:19/07/2012, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახური) საფუძველზე არის სახელმწიფო.

ამდენად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიუთითა, რომ თ----- ლერსმანაშვილის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო ობიექტსა და შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე - ს/კ 0----- დაფიქსირდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. სწორედ აღნიშნული გარემოების გამო, განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა, წინააღმდეგ

შემთხვევაში უნდა მიემართა მედიატორი ნოტარიუსისათვის.

2017 წლის 26 აპრილს თ----- ლ-----ის წარმომადგენელმა თ---
-- ლ-----მა N----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა 2017 წლის 12
აპრილის N----- განცხადების საფუძველზე დაწყებული
სარეგისტრაციო წარმოებაზე გადაწყვეტილების მიღება და 0-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-
-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის N-----
გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა თ----- ლ-----ის
წარმომადგენელს თ----- ლ-----ს 2017 წლის 26 აპრილის N-----
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, N-----
სარეგისტრაციო წარმოებაზე რეგისტრაციის შესახებ
გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნის ნაწილში; უარი ეთქვა თ-----
-- ლ-----ის წარმომადგენელს თ----- ლ-----ს 2017 წლის 26
აპრილის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, 0-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე შპს „ლ----- ჯ-
-----ს“ საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში.

2017 წლის 29 მაისს რეგიონულმა ოფისმა შეარჩია მედიატორი
ნოტარიუსი, ჩანიშნა შეხვედრის თარიღი და დრო და აღნიშნულის
შესახებ N----- გადაწყვეტილებით აცნობა დაინტერესებულ
პირებს; ასევე მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან
დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის პროცესის
დასრულებისთანავე.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს
კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, რომლის 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტი გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განხორციელებული საჯარო მმართველობით სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალისებლად.

ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ და „უ“ ქვეპუნქტების თანახმად, მედიაცია არის ამ კანონით დადგენილი წესით დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, ხოლო სანოტარო მედიაცია - კერძოსამართლებრივი დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, რომელიც გამოიყენება სახელმწიფო პროექტების მიზნებისათვის და რომელსაც წარმართავს ერთი ან

ერთზე მეტი მედიატორი ნოტარიუსი.

ამავე კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში, სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს, რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს. ხოლო მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მედიატორს/ნოტარიუსს მედიატორს მოდავე მხარეები შეარჩევენ სააგენტოს მიერ წინასწარ განსაზღვრული მედიატორების/ მედიატორ ნოტარიუსების სიიდან, ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს #153 ბრძანებით დამტკიცდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისთვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესი.

აღნიშნული ბრძანების #1 დანართის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანებით, დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრის რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით შემთხვევებისა აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ 2017 წლის 12 აპრილის საჩივრით თ----- ლ-----ი მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი საჩივრით ითხოვდა არამხოლოდ მის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების გაგრძელებას და გადაწყვეტილების მიღებას, არამედ შპს „ლ----- ჯ-----ს“ სახელზე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების განხორციელებას, რამეთუ განცხადებით წარდგენილი მოთხოვნის განხილვა ვერ განხორციელდებოდა ამ უკანასკნელი რეგისტრაციის კანონიერების შემოწმების გარეშე. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება დაფიქსირდა შპს „ლ----- ჯ-----ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებულ ქონებაზე და სწორედ აღნიშნული ფაქტი გახდა დავის ალტერნატიული გზით გადაწყვეტის საფუძველი. საჩივრის ავტორის მიზანს წარმოადგენდა მესამე პირის სახელზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელება იმგვარად, რომ მოეხდინა მისი საკუთრების უფლების რეალიზაცია. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აღნიშნულ პირობებში ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი უარი ეთქვა თ----- ლ-----ის საჩივრის განხილვაზე და განუხილველად დაეტოვებინა 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გაუქმების მოთხოვნის თაობაზე საჩივარი.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს სააპელაციო საჩივრის ავტორის მსჯელობას მასზედ, რომ საჯარო რეესტრი შესახებ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო არ არის ვალდებული განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი საჩივარი. ასეთი საჩივრის განხილვა წარმოადგენს უფლებამოსილებას და არა ვალდებულებას. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანო დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემაფერხებელ გარემოებად მიუთითებს მესამე პირის რეგისტრირებულ უფლებაზე და ამასთან საჩივრის ავტორს მოთხოვნილი აქვს როგორც მისი უფლების რეგისტრაცია, ასევე მესამე პირის რეგისტრირებული უფლების ცვლილება, ადმინისტრაციული ორგანო აღარ არის უფლებამოსილი მიუთითოს მის უფლებაზე განუხილველად დატოვოს უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივარი. აღნიშნულ პირობებში მარეგისტრირებელ ორგანოს წარმოეშება ვალდებულება შეისწავლოს ადმინისტრაციული საჩივარი არსებითად, შეაჯეროს დაინტერესებული პირის უფლების დამდგენი დოკუმენტები, გასაჩივრებული რეგისტრირებული უფლების საფუძვლები და მის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება. წინააღმდეგ შემთხვევაში პალატას მიაჩნია, რომ საჩივრის განუხილველად დატოვება გამოიწვევს მხოლოდ დავის გაჭიანურებას და დაშორებული იქნება დავის სწრაფად, ეფექტურად და საქმის გარემოებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლის შედეგად გადაწყვეტილების მიღების მიზნისგან.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო თავად იყო ვალდებული განეხილა თ-----
--- ლ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი, გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება, რაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ განახორციელა.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2017 წლის 29 მაისის #----- და 2011 წლის 01 მარტის #----- გადაწყვეტილებები და მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალოს ერთი თვის ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებით ვერ იქნა გაბათილებული რუსთავის საქალაქო სასამართლოს დასკვნები სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აპელანტ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და შპს „ლ----- ჯ-----ს“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და შპს „ლ----- ჯ-----ს“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე
თოდუა**

ილონა