

საქმე № 330310017002099310
საქმე N3ზ/22-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

02 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული;
წარმომადგენლები - მ----- თ-----;

აპელანტი (მესამე პირი ა.ს.კ. 16.2) - ჯ----- ჩ-----ე;
წარმომადგენელი - თ----- გ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - მ--- ჩ-----ი;
წარმომადგენელი - გ----- ა-----ე;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტიურად მიტაცებული არის მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მეტრი მიწის ფართობი;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“;

1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“;

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“.

2. მხარეთა პოზიცია:

2.1. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სადავო აქტები არ ეწინააღმდეგება კანონს, არ არის დარღვეული მათი მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მ--- ჩ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა მ--- ჩ-----ის მიერ „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებათა გათვალისწინებით, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში მ--- ჩ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. საქმეში წარმოდგენილია თბილისის №- ავტოშემკეთებელი ქარხნის მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებაღის წიგნაკი №--, რომლითაც ირკვევა, რომ მ--- ა-----ჩ-----ი, სამუშაო ადგილი-ნ-----, სამუსიკო სკოლა, მიღებულია ამხანაგობის წევრად 1988 წლის 30 აგვისტოს, ბალის ნაკვეთის ფართობი-600 კვ.მეტრი, ნაკვეთში არის სახლი, საღორე, ბეტონის წყლის ავზი.

საქმეში წარმოდგენილი 1997 წლის 15 აპრილის №----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ირკვევა, რომ მ--- ა-----ს გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე გადაეცა მიწის ნაკვეთი №--, ფართობით-600 კვ.მეტრი (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 18-21).

4.2. საქმეში წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის 1997 წლის 7 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტი №-----, რომლითაც დგინდება, რომ ნ----- შ-----ეს გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე გადაეცა მიწის ნაკვეთი №--, ფართობით- 600 კვ.მეტრი.

საქმეში წარმოდგენილი 2002 წლის 10 აპრილის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: სარეგისტრაციო ზონა-მ-----, კოდი---, სექტორი-გ-----ი, კოდი---, კვარტალი---, ნაკვეთის №---, დაუზუსტებელი ფართობი-0,060ჰა, მიწის(უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი: №-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----ი შ-----ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტია-მიღება-ჩაბარების აქტი №---- 7.03.1997წ. (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 26-28).

4.3. 2002 წლის 10 აპრილს, ერთი მხრივ ნ----- შ-----ეს და მეორეს მხრივ ნ----- კ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის №-----), რომლის თანახმადაც ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე მდებარე 0,060ჰა მიწის ნაკვეთი, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №-----.

2005 წლის 27 ოქტომბერს, ერთი მხრივ ნ----- კ-----ეს და მეორეს მხრივ ე-----ი-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის №-----), რომლის თანახმადაც ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე მდებარე 0,060ჰა მიწის ნაკვეთი, მიწის(უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №----- (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 86-91; 96-100).

4.4. 2008 წლის 10 დეკემბერს, ე----- ი-----ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: გ-----ი (ზონა-მ-----, სექტორი-გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 16 დეკემბერს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ე----- ი-----ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე, მდებარე: გ-----ი(ზონა-მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 16 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №- საერთო ფართობი-46.50 კვ.მეტრი, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ე----- ი-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 104; 113-115).

4.5. 2008 წლის 22 დეკემბერს, ერთი მხრივ ე----- ი-----ეს და მეორეს მხრივ ხ----- ი-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ჩუქების საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობით- 600 კვ.მეტრი, მიწის ნაკვეთი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----.

2008 წლის 22 დეკემბერს, ხ----- ი-----ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა- მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 26 დეკემბერს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ხ----- ი-----ის განცხადება ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა-მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 26 დეკემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; შენობა-ნაგებობის

ჩამონათვალი: შენობა №- საერთო ფართობი-46.50 კვ.მეტრი, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ბ----- ი-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 117; 119; 123-125).

4.6. 20011 წლის 13 მაისს, ერთის მხრივ ბ----- ი-----ეს და მეორეს მხრივ ვ----- ი-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ჩუქების საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობით-600 კვ.მეტრი, მიწის ნაკვეთი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----

2011 წლის 13 მაისს, ვ----- ი-----ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა- მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 19 მაისს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ვ----- ი-----ის განცხადება ჩუქების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა-მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქმეში წარმოდგენილი 2011 წლის 19 მაისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №- საერთო ფართობი-46.50 კვ.მეტრი, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვ----- ი-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 128; 130---3; 136---8).

4.7. 2011 წლის 8 ივნისს, ერთის მხრივ ვ----- ი-----ეს და მეორეს მხრივ ლ----- ბ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ჩუქების საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობით-600 კვ.მეტრი, მიწის ნაკვეთი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----

2011 წლის 08 ივნისს, ლ----- ბ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის

სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა- მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 14 ივნისს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ლ----- ბ-----ის განცხადება გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა-მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქმეში წარმოდგენილი 2011 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №- საერთო ფართობი-46.50 კვ.მეტრი, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ----- ბ-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 141; 144-147; 150-152).

4.8. 2012 წლის 27 აგვისტოს, ერთის მხრივ ლ----- ბ-----ს და მეორეს მხრივ ჯ----- ჩ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობით- 600კვ.მეტრი, მიწის ნაკვეთი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----.

2012 წლის 04 სექტემბერს, ჯ----- ჩ-----ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა- მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 06 სექტემბერს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ჯ----- ჩ-----ის განცხადება გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა-მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 06 სექტემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №- საერთო ფართობი-46.50 კვ.მეტრი, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ჯ----- ჩ-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 161; 163-164; 167-169).

4.9. 2012 წლის 06 ნოემბერს, მ--- ჩ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: მ---, სოფ. გ-----ი(ზონა- მ-----, სექტორი- გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემულია 520 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი, რაც არ შეესაბამება წარმოდგენილი უფლების დამდგენ დოკუმენტში მოცემულ ფართობს(600კვ.მ), ხოლო უფლების რეგისტრაციის განსახორციელებლად საჭირო იყო შესაბამისობაში მოყვანილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ციფრული ვერსია, ან/და წარმოედგინა სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა უძრავი ნივთის ფართობის შემცირებასთან დაკავშირებით. ასევე, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ საჭიროა მომსახურებისთვის დაწესებული საფასურის - 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

2012 წლის 21 ნოემბერს, მ--- ჩ-----მა დამატებით განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სადაც განმარტა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული ფართობი უფრო მეტია, ვიდრე რეალური აზომვით მიღებული ფართობი, მოითხოვა კუთვნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (520 კვ.მეტრზე).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 29 ნოემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №----- „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ--- ჩ-----ის განცხადება რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: მ---, სოფ.გ-----ი(ზონა-მ-----, სექტორი-გ-----ი).

საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 29 ნოემბრის საჯარო რეესტრის

ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 520.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №-, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ--- ჩ-----ის სახელზე (იხ. ტომი1; ს.ფ. 179; 187; 189; 191; 193).

4.10. 2013 წლის 05 თებერვალს, მ--- ჩ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია(ზონა: მ-----, სექტორი: გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2013 წლის 11 თებერვლს მიღებული იქნა №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ--- ჩ-----ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2013 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 520.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №-, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 43.52, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ--- ჩ-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 196; 202-204).

4.11. საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 15 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ:

- მ--- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს მისამართით: ქალაქი თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, საკადასტრო კოდით: №-----, მისამართი ჩამოუყალიბდა შემდეგნაირად: ქალაქი თბილისი, მ-----ის 2-ის დასახლება, ჩ-----ს ქუჩა №-;

- ჯ----- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს მისამართით: ქალაქი თბილისი, გ-----ის მასივის ტერიტორია, საკადასტრო კოდით: №-----, მისამართი ჩამოუყალიბდა შემდეგნაირად: ქალაქი თბილისი, მ-----ის 2-ის დასახლება, ჩ-----ს ქუჩა №- (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 226-227).

4.12. 2014 წლის 15 მაისს, ჯ----- ჩ-----მ განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის

საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, მ-----ის 2-ს დასახლება, ჩ-----ს ქუჩა №-(ზონა-მ-----, სექტორი-გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2014 წლის 19 მაისს მიღებული იქნა №----- გადაწვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა ჯ----- ჩ-----ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 19 მაისის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, მ-----ის 2-ს დასახლება, ჩ-----ს ქუჩა №-, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 600.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №- საერთო ფართი-46.50კვ.მეტრი, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ჯ----- ჩ-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 171; 175-177).

4.13. 2015 წლის 26 იანვარს, მ--- ჩ-----მა განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, მ-----ის 2-ს დასახლება, ჩ-----ს ქუჩა №-(ზონა-მ-----, სექტორი-გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 28 იანვარს მიღებული იქნა №----- გადაწვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“, რომლითაც დაკმაყოფილდა მ--- ჩ-----ის განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 28 იანვრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, მ-----ის 2-ს დასახლება, ჩ-----ს ქუჩა №-, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დაზუსტებული ფართობი: 520.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №-, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი-43.52, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ--- ჩ-----ის სახელზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 225; 229-231).

4.14. 2017 წლის 02 მაისს, მ--- ჩ-----მა №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, მ-----ი 2-ის დასახლება, ჩ-----ს ქუჩა №- (ზონა: მ-----, სექტორი: გ-----ი).

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 08 მაისს მიიღო გადაწყვეტილება №-----03 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №----- განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმება რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. ამასთან, მხარის(მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ შეარჩევნ მედიატორს/მედიტორ ნოტარიუსს, მას აირჩევდა სააგენტო. სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. დაინტერესებულ პირს ასევე ეცნობა, რომ მედიატორთა სიის გაცნობა შესაძლებელი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე.

2017 წლის 10 მაისს, მ--- ჩ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა განცხადება, რომლითაც დაადასტურა მხარეთა შორის დავის არსებობა, ამასთან, მოითხოვა მედიაციის დანიშვნა და ასევე თანხმობა განაცხადა, მედიატორი/მედიტორ ნოტარიუსი არჩეული ყოფილიყო სააგენტოს მიერ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 17 მაისს მიღებული იქნა №-----05 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი მ----- მ-----ი. მედიატორ ნოტარიუსთან შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 23 მაისს 15:00-15:30 საათზე, მისამართი: ქ.მ-----, დ-----ის ქუჩა

№---.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 17 მაისს მიღებული იქნა №-----12 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი მ---- მ-----ი. მედიატორი ნოტარიუსთან შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 23 ივნისს 15:00-15:30 საათზე, მისამართი: ქ.მ-----, დ-----ის ქუჩა №---.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა მიერ 2017 წლის 06 ივლისს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №-----38 „სარეგისტრაციო მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ვინაიდან არაერთხელ არ შედგა მედიაციის პროცესი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი.

2017 წლის 12 ივლისს, მ--- ჩ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დამატებით წარადგინა განცადება, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 18 ივლისს მიიღოს გადაწყვეტილება №-----40 „სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ“, რომლითაც დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ ვინაიდან არაერთხელ არ შედგა მედიაციის პროცესი, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უნდა ყოფილიყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო შემდგომ ეცნობებოდა სარეგისტრაციო მსვლელობის თაობაზე (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 233-234; 238-239; 243-244; 260; 263; 267).

4.15. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №----- -41 გადაწყვეტილებით, იმ საფუძვლით, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 268).

4.16. 2017 წლის 22 აგვისტოს, მ--- ჩ-----მა(წარმომადგენელი გ----- ა-----ე) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოში წარადგინა №----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების, „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ 2017 წლის 10 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მ--- ჩ-----ის წარმომადგენელს გ----- ა-----ეს 2017 წლის 22 აგვისტოს №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე „რეგისტრაციის შესახებ“ 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის №----- გადაწყვეტილებით კი, მ--- ჩ-----ის წარმომადგენლის გ----- ა-----ეს 2017 წლის 22 აგვისტოს №----- ადმინისტრაციული საჩივარი „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 42-43; 269-271; 352-359).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონში საუბარია სააგენტოზე, როგორც ერთიან ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა საჯარო რეესტრის სტრუქტურული წყობა არ შეიძლება გაგებული იქნას იმგვარად, რომ მას არ აქვს უფლება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გადაამოწმოს მის მიერვე მიღებული აქტის კანონიერება. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი იძლევა ადმინისტრაციულ სფეროში პრევენციული ზომების მიღების, ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალებას, იძლევა შესაძლებლობას ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავადვე გამოასწოროს საკუთარი შეცდომა, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების მთავარ მახასიათებელს, საერთო მმართველობითი საქმიანობის ყველა სფეროსთვის და აძლევს დაინტერესებულ მხარეს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების გადასინჯვა. იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოსა და პირებს შორის არსებობს უფლებამოსილებათა დისბალანსი, მათ შორის ურთიერთობა საჭიროებს ეფექტურ კონტროლს, რაც გამოვლენას ჰპოვებს ერთის მხრივ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში საკუთარ გადაწყვეტილებებსა თუ მოქმედებებზე განახორციელოს თვითკონტროლი და მეორეს მხრივ იძლევა შესაძლებლობას

ამ მოქმედებათა სრული ციკლი მოექცეს სასამართლო კონტროლქვეშ.

აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ გამოიციხა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვით უზრუნველყოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კონტროლი.

ამდენად, სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა, რის გამოც სადავო - „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილების მიღებისას საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ზემოთ მითითებული მოქმედებები და ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ არასწორად არ განიხილა მ--- ჩ-----ის (წარმომადგენელი გ----- ა-----) ადმინისტრაციული საჩივარი „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნით, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება უკანონოა, იმდენად, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საქმის გარემოებები, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გადაამოწმა მისი ქვემდგომის ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, რომლის კონტროლიც მის უპირობო ვალდებულებას წარმოადგენს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და

შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სასამართლომ მხარის სასარჩელო მოთხოვნაზე, „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების (გასაჩივრებულ ნაწილში) ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, განმარტა, რომ აღნიშნული საკითხი, პირდაპირ კავშირშია სააგენტოს, როგორც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მ--- ჩ-----ის (წარმომადგენელი გ----- ა-----ე) ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვასთან და მთლიანად არის დამოკიდებული მის შედეგზე და ვინაიდან, სასამართლომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა ზემოაღნიშნულ საკითხზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა და საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლა და გამოკვლევა, ამდენად, მოცემულ ეტაპზე სასამართლოს არ გააჩნია აღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობის საპროცესო შესაძლებლობა.

მოსარჩელის მოთხოვნაზე „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს (მ--- ჩ-----ი) არ წარუდგენია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია - არ წარუდგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, რის გამოც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2017 წლის 10 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №----- და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მულის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა მითითებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ მ--- ჩ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის ნაწილში უსაფუძვლოა და ამ ნაწილში სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017

წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა.

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

სააპელაციო საჩივრის ავტორი ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას და აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N-695-1651(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)).

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.

7. ჯ----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო

მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა.

7.1. ჯ----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი ჯ----- ჩ-----ის პოზიცია ასევე ემყარება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას. აპელანტი აღნიშნავს, რომ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება არ ავალდებულებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მისივე გამოცემული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების განხილვას, არამედ ანიჭებს მას ამ უფლებამოსილებას. შესაბამისად, აპელანტს მიაჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილებით სასამართლომ არასწორად განმარტა საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის ზემოაღნიშნული ნორმა და ასევე არასწორად მოიშველია უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლომ არსებითად იმსჯელა სადავო საკითხზე, გამოიკვლია მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, მათ შორის, დაკითხა მოწმეები და მისთვის ყველა ფაქტობრივი გარემოების შესახებ იყო ცნობილი, რაც საჭირო იყო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ მიუთითა მესამე პირისა და მოპასუხის შესაგებლებზე, რომლიც ადასტურებდა, რომ: 1) მ--- ჩ-----ი თავად წერილობით დაეთანხმა მისი მიწის ნაკვეთის შემცირებას, რაც ადასტურებს იმას, რომ მან ჯერ კიდევ 2013 წელს იცოდა, რომ ფლობდა 520 კვ.მ და არა 600 კვ.მ მიწის ფართობს; 2) მ--- ჩ-----მა გაუშვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილების გასაჩივრების ვადა; 3) ის ფაქტი, რომ მ--- ჩ-----ის მიწაზე 1988 წელს ავზი არსებობდა, არ გამოდგებოდა მოსარჩელის სასარგებლო პოზიციის დასადასტურებლად, ვინაიდან: ა) აღნიშნული ავზი არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთს და მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ მისი გადაადგილება შეუძლებელი იყო; ბ) ვერც ერთმა მოწმემ ვერ დაადასტურა, რომ დღეს არსებული ავზი 1988 წელს არსებულ ავზს შეესაბამებოდა და ზუსტად იმავე ადგილას იმყოფებოდა; გ) 1997 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის თანდართულ ნახაზზე ავზი მითითებული არ არის, თუმცა მითითებულია შენობა; 4) ჯ----- ჩ-----ე წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთის კანონიერ და ამასთანავე კეთილსინდისიერ შემძენს. ჯ----- ჩ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტების შემდგომ ეს ნაკვეთი გასხვისდა ოთხჯერ, მანამ სანამ ჯ----- ჩ-----ე შეიძენდა.

ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ გაითვალისწინა მესამე პირის, სადავო ნაკვეთის კანონიერი და კეთილსინდისიერი მესაკუთრის ინტერესი, ასევე არ დაიცვა პროცესის ეკონომიურობის პრინციპი და საჯარო რეესტრს დაუბრუნა განსახილველად საკითხი, რომელიც მან თავად უკვე გამოიკვლია. ამასთან, სასამართლოს არ ჰქონდა საჯარო რეესტრის

გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

8. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ნაწილობრივ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

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

8.2. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო პალატა უპირველესად ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნები. კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და სააგენტოს დაევალა მ--- ჩ-----ის საჩივრის განხილვა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. პირველი

ინსტანციის გადაწყვეტილება მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია. იგი სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში, ანუ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის ნაწილში, გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ჯ----- ჩ-----ემ და მოითხოვეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა შეამოწმებს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების კანონიერებას სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში.

8.2.1. პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლების სწორად დადგენისა და კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით მნიშვნელოვანია მოცემული კატეგორიის დავებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკის ჯეროვანი ანალიზი.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო იხილავს საკითხს, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესთან დაკავშირებით. სასამართლოში გასაჩივრებულია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება და ამავე გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება.

მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესს, საკანონმდებლო დონეზე, ადგენს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6¹ პუნქტი მარეგისტრირებელ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

მხარეთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის მიზნით, ასევე სადავო საკითხის აქტუალობიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია პასუხი გაეცეს კითხვას თუ რომელი ორგანო წარმოადგენს უფლებამოსილ ან/და ვალდებულ დავის განმხილველ ორგანოს განიხილოს რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი, მაშინ როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ამგვარი გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებაზე დაინტერესებულ პირს

ეთქვა უარი.

მოცემულ კითხვაზე პასუხის გაცემამდე, მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით, კიდევ ერთხელ აღინიშნოს საჩივრის წარდგენის პირობებში, რომელმა ორგანომ უნდა განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო, **2015 წლის 25 თებერვლის Nბს-598-591(კ-15) გადაწყვეტილებით, დასაშვებად მიიჩნევს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების** (მათ შორის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების) **კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას.**

საკასაციო სასამართლომ **2017 წლის 20 ივლისის Nბს-43-42(კ-17) გადაწყვეტილებით, მართებულად მიიჩნია** სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) **არ გამოორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას** წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

2017 წლის 02 ნოემბრის Nბს231-227(კ-15) გადაწყვეტილებით, საკასაციო სასამართლო დასაშვებად მიიჩნევს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობას (სუსგ 25.05.2011წ. N-695-1651(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.

უზენაესი სასამართლოს **2018 წლის 17 მაისის Nბს-103-103(კ-18) გადაწყვეტილებაში** კვლავ განიმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლი (მარეგისტრირებელი ორგანოს

გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) **არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ მართებულად ცნო ბათილად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 15 მაისის #----- გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც განუხილველად იქნა დატოვებული ი. ს-ის მოთხოვნა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.3 მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.4 მუხლის საფუძველზე.**

დაბოლოს, საკასაციო პალატა **2018 წლის 24 მაისის Nბს-743-735(კ-16)** გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლი არ კრძალავს სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საჩივრის განხილვას, დაშვებულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მისი ტერიტორიული სამსახურების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კონტროლის/გადამოწმების შესაძლებლობა (სუსგ 25.05.2011წ. N-695-1651(კ-10), 25.02.2016წ. Nბს-598-591 (კ-15), 02.11.2017წ. Nბს-231-227(კ-15), 20.07.2017წ. Nბს-43-42(კ-17)), რასაც თვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობის პრაქტიკაც ადასტურებს. ასე მაგ. ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 01.02.2010წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის შესახებ 28.10.2009წ. N... გადაწყვეტილება, საკასაციო სასამართლოს 25.05.2011წ. გადაწყვეტილებით (საქმე Nბს-1695-1651(კ-10)) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არარად იქნა ცნობილი სააგენტოს აქტი, გაუქმდა, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო ურთიერთობა ეფექტურ კონტროლს საჭიროებს, რაც ერთის მხრივ გამოვლენას უნდა პოულობდეს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაში განახორციელოს გადაწყვეტილებებზე და მოქმედებებზე თვითკონტროლი და მეორე მხრივ სრული ციკლის სასამართლოს კონტროლქვეშ მოქცევაში. საკასაციო სასამართლოს 25.02.2016წ. განჩინებით (საქმე Nბს-598-591(კ-15)) დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ (14.08.2014წ. N-68943 გადაწყვეტილება) რეგისტრაციის შესახებ ტერიტორიული სამსახურის გადაწყვეტილების კონტროლის, განხორციელებულ რეგისტრაციაზე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შესაძლებლობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3

პუნქტის მითითება იმაზე, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით, ადასტურებს პირის შესაძლებლობას ადმინისტრაციული საჩივრის შეტანა - განხილვის პროცედურების გარეშე პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს, ასეთ შემთხვევაში არ იმოქმედებს სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილის დანაწესი სარჩელის აღძვრამდე აქტის სავალდებულოდ ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრების შესახებ. ამასთანავე, **29-ე მუხლის დანაწესი არ გამოირცხავს პირის უფლებას რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით მიმართოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს - სააგენტოს**, როგორც ერთიანი, ცენტრალიზებული სარეგისტრაციო სისტემის უმაღლესი ორგანოს, სააგენტო განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, რომელიც წარმოადგენს სარეგისტრაციო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონიერების გადამოწმების, სარეგისტრაციო ორგანოს პრაქტიკის კორექტირების ქმედით საშუალებას. ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებას არ აქვს სუსპენსიური ეფექტი, გასაჩივრება არ აჩერებს სარეგისტრაციო ორგანოს გადაწყვეტილების და რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებული არაერთი გადაწყვეტილებით განიმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესი, რომელიც რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე საჩივრის განმხილველ ორგანოდ ასახელებს სასამართლოს, თუმცა სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მიუხედავად მოცემული კატეგორიის დავებზე უზენაესი სასამართლოს არაერთი განმარტებისა, მხარეთათვის - ერთის მხრივ მარეგისტრირებული ორგანოსთვის, ხოლო მეორეს მხრივ დაინტერესებული პირისთვის, ნორმის ჩანაწერი კვლავაც ბუნდოვანი რჩება. მარეგისტრირებულ ორგანოს კვლავაც მიაჩნია, რომ საჩივრის პირობებშიც კი იგი არ არის ვალდებული განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერება, ხოლო დაინტერესებული პირები ეყრდნობიან რა სასამართლოს მიერ მიღებულ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებს, მიიჩნევენ, რომ მარეგისტრირებული ორგანო არ არის უფლებამოსილი განუხილველად დატოვოს წარდგენილი საჩივარი. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ მოცემული საკითხი კვლავაც აქტუალურია, მხარეთათვის ნორმა არაერთგვაროვნად აღიქმება, რაც არაერთხელ განმარტებულ ნორმაზე კვლავაც მსჯელობის წინაპირობას ჰქმნის.

სააპელაციო პალატა უზენაესი სასამართლოს ზემოთ მითითებულ განმარტებათაგან ბოლო, უახლესი განმარტების გათვალისწინებით აღნიშნავს, რომ დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილია რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა კანონიერების შემოწმების მიზნით მიმართოს როგორც მარეგისტრირებულ ორგანოს, ასევე სასამართლოს. სადავო ნორმა და მასში რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმების დაქვემდებარება სასამართლოსადმი, მარეგისტრირებულ ორგანოს არ უზღუდავს ამგვარ აქტზე

წარდგენილი საჩივრის განხილვის უფლებას. ამასთან, არსებული პრაქტიკით უზენაესი სასამართლო მართებულად მიიჩნევს საჩივრის განუხილველად დატოვების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებას, როდესაც მარეგისტრირებული ორგანო საჩივრის განუხილველად დატოვების მოტივად მიუთითებს 29.3 მუხლზე. საკასაციო სასამართლოს ბოლოს მიღებული გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია საჩივრით მიმართოს მარეგისტრირებელ ორგანოს და მოითხოვოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების შემოწმება. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხარის უფლება - წარადგინოს საჩივარი ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ვერ ჩაითვლება ფორმალურ დათქმად და იგი ვერ შემოიფარგლება მხოლოდ საჩივრის ადმინისტრაციულ ორგანოში დარეგისტრირებით. მხარის უფლება წარადგინოს საჩივარი ადმინისტრაციულ ორგანოში, აუცილებლად გულისხმობს ამავე ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას განიხილოს წარდგენილი საჩივარი, კანონით დადგენილ სხვა წინაპირობათა (საჩივრის ხანდაზმულობის ვადები და სხვა) დაკმაყოფილების შემთხვევაში. ამდენად, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტთა პოზიციას მასზედ, რომ უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები ათავისუფლებს მარეგისტრირებელ ორგანოს განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერებაზე წარდგენილი საჩივრები. იმ შემთხვევაში, თუკი მხარე გამოიყენებს მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებულ უფლებას და რეგისტრაციის შესახებ აქტთან დაკავშირებით წარადგენს საჩივარს მარეგისტრირებელ ორგანოში, ამ უკანასკნელს წარმოეშვება ვალდებულება მოახდინოს მხარის უფლების რეალიზება და განიხილოს საჩივარი. ამასთან, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ კანონმდებლობა არაორაზროვნად ადგენს სასამართლოს ვალდებულებას შეისწავლოს რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების საკითხი, თუკი აღნიშნული მოთხოვნით დაინტერესებული მხარე მომართავს სასამართლოს, ამ აქტის ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების გარეშე. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ ის გარემოება, თუ რომელი ორგანო შეისწავლის რეგისტრაციის შესახებ აქტის კანონიერების საკითხს, დამოკიდებულია დაინტერესებული მხარის გადაწყვეტილებაზე. საჩივრით ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მიმართვის პირობებში, აღნიშნული ორგანო ვალდებული ხდება განიხილოს, არსებითად იმსჯელოს და მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო სასამართლოში მომართვის შემთხვევაში, ასეთი ვალდებულება წარმოეშვება სასამართლოს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ნაწილობრივ სადავოდ ხდის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №-----
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- ადმინისტრაციული
საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება,

ხოლო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე არ იმსჯელა, ვინაიდან მიიჩნია, რომ აღნიშნულზე ახალი წარმოების ფარგლებში უნდა ემსჯელა მარეგისტრირებელ ორგანოს.

სააპელაციო პალატა ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციისა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის გათვალისწინებით მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განუხილველად დაეტოვებინა მ--- ჩ-----ის საჩივარი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის დარღვევით, რაც მისი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

8.2.2. რაც შეეხება მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხის შესწავლას, ვინაიდან მ--- ჩ-----ის ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობა, სასამართლო ვალდებულია თავად იმსჯელოს მის კანონიერებაზე. განსახილველ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა მოცემული აქტის კანონიერების საკითხი, მიიჩნია, რომ იგი 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ცნობის პირობებში მარეგისტრირებელი ორგანოს მსჯელობის საგანი იყო. სასამართლოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად არ უცვნია, იგი არც ძალაში დაუტოვებია, აღნიშნულ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის შეაფასება არ მომხდარა. საგულისხმოა, რომ აპელანტები სააპელაციო წესით ასაჩივრებენ რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას 01.09.2017 წლის N----- გადაწყვეტილების ნაწილში, უშვებენ შესაძლებლობას, რომ მისი გაუქმების შემდეგ სარჩელი დაკმაყოფილდეს, რაც მათ პროცესუალურ რისკს წარმოადგენს. ამ უკანასკნელი გადაწყვეტილების გაუქმების პირობებში სააპელაციო პალატას ეძლევა შესაძლებლობა იმსჯელოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზეც, ვინაიდან, როგორც უკვე აღნიშნა, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებას ახორციელებს სასამართლო, თუკი აღნიშნული მოთხოვნა დაყენებულია სასამართლოში. ასეთ ვითარებაში, სარჩელის შესაძლო დაკმაყოფილება გასაჩივრებული აქტების ნაწილში, არ ნიშნავს გადაწყვეტილების საუარესოდ შებრუნებას, ვინაიდან პირველი ინსტანციის სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილზე საერთოდ არ იმსჯელა. გადაწყვეტილების საუარესოდ შებრუნებას ადგილი ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი პირველი ინსტანციის სასამართლო არსებითად იმსჯელებდა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზე, უარს ეტყოდა

აღნიშნული აქტის ბათილობაზე, მოსარჩელე არ გაასაჩივრებდა, ხოლო მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივრის განხილვის შედეგად, აღნიშნული აქტი ბათილად იქნებოდა ცნობილი. ამდენად, გადაწყვეტილების საუარესოდ შებრუნებას შეიძლება ადგილი ჰქონდეს იმ პირობებში, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ კონკრეტული საკითხი არსებითად არის განხილული და მასზედ დაყრდნობით არის დავა გადაწყვეტილი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საჯარო რეესტრის 01.09.2017 წლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში სააპელაციო პალატას წარმოეშება ვალდებულება განიხილოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერება არსებითად. სააპელაციო პალატა ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე 01.09.2017 N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის პირობებში, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია საქმის გარემოებები, რაც რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას არ გამოირიცხავდა. ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, პალატას მიაჩნია, რომ ქვემოთ განვითარებული მსჯელობით არ განხორციელდება მხარეთა პროცესუალური უფლებების დარღვევა, ადგილი არ ექნება პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აპელანტათვის საუარესოდ შებრუნებას.

ამდენად, ნორმის (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის 29.3 მუხლი) უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული განმარტების კვალობაზე, სააპელაციო პალატა არსებითად მსჯელობს რა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე, განმარტავს: განსახილველ შემთხვევაში, N-- მებალის წიგნაკით დასტურდება, რომ მ--- ა-----ჩ-----ი 1988 წლის 30 აგვისტოს N-- ოქმის საფუძველზე მიღებულ იქნა N- ავტოშემკეთებელი ქარხნის მებაღეობის ამხანაგობის წევრად. ამავე წიგნაკში მიეთითა მიწის ნაკვეთი შემდეგი მახასიათებლებით: სახლი, საღორე, **ბეტონის წყლის აუზი**. საქმეში წარმოდგენილი 1997 წლის 15 აპრილის №----- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ირკვევა, რომ მ--- ა-----ს გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე გადაეცა **მიწის ნაკვეთი №--**, ფართობით-600 კვ.მეტრი.

მიწის ნაკვეთის 1997 წლის 7 მარტის №---- მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება, რომ ნ----- შ-----ეს გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე გადაეცა **მიწის ნაკვეთი №--**, ფართობით- 600 კვ.მეტრი. მიღება-ჩაბარების აქტს დართული მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმის თანახმად, ნაკვეთის წინა ნაწილის სიგრძე იყო 20 მეტრი, ხოლო ნაკვეთის მეორე გვერდის სიგრძე - 30 მ. შესაბამისად, N-- ნაკვეთს ჰქონდა მართკუთხედის ფორმა, 20 მ სიგრძის წინა ზოლით.

დადგენილია, რომ ნ----- შ-----ის მიერ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გასხვისდა ნ----- კ-----ეზე, ხოლო

აღნიშნული მესაკუთრის მიერ უძრავი ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გასხვისდა ე----- ი-----ზე. ამ უკანასკნელმა 2008 წლის 10 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საგულისხმოა, რომ განცხადებას დაერთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლითაც დასტურდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის წინა ნაწილის სიგრძე, ნაცვლად მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული 20 მეტრისა, იყო 23.08 მეტრი. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ე----- ი-----ის განცხადება. ამავე თარიღით გაცემული ამონაწერით ე----- ი-----ის საკუთრებაში აღირიცხა ქ. თბილისში, გ-----ის მასივის ტერიტორიაზე არსებული 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული 46,50 კვ.მ შენობა-ნაგებობით და უძრავ ქონებას მიენიჭა საკადასტრო კოდი: 7----- აღნიშნული უძრავი ქონება რამოდენიმეჯერ გასხვისდა, ხოლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების თანახმად, ბოლოს - 2012 წლის 06 სექტემბერს მასზედ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ჯ----- ჩ-----ის საკუთრების უფლება.

დადგენილია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 29 ნოემბრის №----- „რეგისტრაციის შესახებ“ გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მ--- ჩ-----ის განცხადება და რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე - 520 კვ.მ-ზე დარეგისტრირდა მ--- ჩ-----ის საკუთრების უფლება. 2017 წლის 02 მაისს, მ--- ჩ-----მა №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 08 მაისის №-----03 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №----- განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. აღნიშნულ წარმოება შეწყდა საჯარო რეესტრის 2017 წლის 10 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით. 2017 წლის 22 აგვისტოს, მ--- ჩ-----მა (წარმომადგენელი გ----- ა-----ე) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა №----- ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა „რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების, ასევე „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“

2017 წლის 10 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაცია. როგორც უკვე აღინიშნა, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების ნაწილში საჩივარი დარჩა განუხილველი.

სააპელაციო სასამართლო მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლისას ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ ზედდების ამსახველ ორთოფოტოს. საგულისხმოა, რომ ზედდება მ--- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებულ და დღეის მდგომარეობით ჯ----- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ფიქსირდება სწორედ იმ ნაწილში, რომლის ცვლილებაც განხორციელდა ამ სადავო გადაწყვეტილებით. კერძოდ, როგორც უკვე აღინიშნა, ე----- ი-----ის მიერ უფლების რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც შესაბამისობაში არ იყო მიღება-ჩაბარების დოკუმენტებში მითითებულ ნაკვეთის მონაცემებთან. საკადასტრო აზომვით ნახაზში ნაკვეთის წინა ნაწილის სიგრძე გაიზარდა 3 მეტრით, შეიცვალა კონფიგურაცია, თუმცა ნაკვეთის საერთო მოცულობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან - 600 კვ.მ-თან შესაბამისობაში იყო. ნაკვეთის კონფიგურაციის ამგვარმა ცვლილებამ გამოიწვია მ--- ჩ-----ის საკუთრების ობიექტის ხელყოფა. კერძოდ, მის მიერ მიღება-ჩაბარების აქტით მოპოვებული უფლება შეიზღუდა, შევიწროვდა ნაკვეთის წინა ნაწილი და შემცირდა ნაკვეთის მოცულობა 64 კვ.მ-ით. ამასთან, მებაღის წიგნაკში მითითებული ბეტონის წყლის ავზი აღმოჩნდა ე----- ი-----ის საკუთრებაში აღრიცხული. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის ჯ----- ჩ-----ის მითითებას მასზედ, რომ მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა დღეს არსებული ავზის იდენტურობა მებაღის წიგნაკში მითითებულ ავზთან. პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს ამგვარი მტკიცებების ტვირთი არ ეკისრებოდა, რამეთუ მის მიერ წარმოდგენილ იქნა ერთი მხრივ დოკუმენტი - მებაღის წიგნაკი, რომელიც ავზის არსებობას ადასტურებს, ხოლო მეორეს მხრივ წარმოდგენილი ორთოფოტოთი დასტურდება, რომ სწორედ ბეტონის ავზი განთავსებულია მ--- ჩ-----ის მიერ შემოსაზღვრულ მიწის ნაკვეთში. აღნიშნულ გარემოებათა გაქარწყლება უნდა მოეხდინა სწორედ აპელანტ ჯ----- ჩ-----ეს, შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენის მეშვეობით, რაც არ განხორციელდა. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ე----- ი-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის შეცვლით განხორციელებული 2008 წლის 16 დეკემბრის რეგისტრაციით მ--- ჩ-----ს შეეზღუდა 1997 წლის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოპოვებული საკუთრების უფლება სულ 64 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. იგი უძრავი ქონების აღნიშნული ნაწილზე ბატონობას ვეღარ ახორციელებს, მას მხოლოდ გააჩნია დოკუმენტურად მოპოვებული უფლება, რაც რჩება რეალიზების გარეშე.

საპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე

მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება. „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრების გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას“ (საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ).

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახადებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სახელმწიფო პასუხისმგებელი იქნება, პირველი ოქმის პირველი მუხლის შესაბამისად იმ ჩარევის გამო, რომელიც გავლენას ახდენს საკუთრების ეკონომიკურ ღირებულებაზე (*Krick v Austria no 21752/93 1997*).

„საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. პალატამ აღნიშნა, რომ ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება ტექნიკური საკითხია, და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები (სუსგ 28.02.2013წ. #ბს-367-363(კ-12)).

პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი საფუძვლები და რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს უფლება-მოვალეობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. მითითებული საკანონმდებლო აქტის მე-2 მუხლის

„თ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია რეგისტრაციის არსი.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უმთავრეს ფუნქციას წარმოადგენს უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს ადმინისტრაციული წარმოების უმნიშვნელოვანესს პრინციპს ყველა ადმინისტრაციული ორგანოსთვის. კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ დაუშვებელია მარეგისტრირებული ორგანოს მხრიდან საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არაჯეროვანი გამოკვლევის საფუძველზე, ზედაპირულად, მხოლოდ ფორმალისტური მიდგომით, რადგან ერთი პირის მიმართ საკუთრების უფლების რეგისტრაციით არ განხორციელდეს სხვა პირთა კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს სახელმწიფოში საკუთრების უფლების აღრიცხვის ორგანოს, რომელიც თავის მხრივ ემსახურება კონსტიტუციური უფლების დაცვას. ამდენად, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმგვარად უნდა განახორციელოს მასზე დაკისრებული ფუნქციური ვალდებულებები, რომ არ ხელყოს რომელიმე პირის საქართველოს უზენაესი კანონით გარანტირებული საკუთრების უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელმა ორგანომ ე----- ი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელა იმ მონაცემებით, რომელიც არ იყო თანხვედრაში უფლების დამდგენ დოკუმენტებთან (კონფიგურაციის თვალსაზრისით), რამაც თავის მხრივ გამოიწვია მოსარჩელის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების ხელყოფა. ამდენად, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, იგი დაუსაბუთებლად ზღუდავს მ--- ჩ-----ის საკუთრების უფლებას, რაც აღნიშნული სადავო აქტის ბათილად ცნობის წინაპირობას წარმოადგენს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში და მიიჩნევს, რომ იგი უნდა გაუქმდეს, მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტიურად მიტაცებულია მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მეტრი მიწის ფართობი.

9. პროცესის ხარჯები:

9.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელი მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში ვინაიდან მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მის მიერ სარჩელზე გადახდილი 100 ლარი უნდა დაეკისროს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ----- ჩ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150-150 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში

და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 01 სექტემბრის №----- გადაწყვეტილება „ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ“;

4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 16 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილება „რეგისტრაციის შესახებ“ მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც ემიჯნება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის წინა ზოლს 3 მეტრის ფარგლებში, რითაც ფაქტიურად მიტაცებულია მოსარჩელის საკუთრების 64 კვ.მ მიწის ფართობი;

5. მ--- ჩ-----ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 100 ლარის ოდენობით, დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ--- ჩ-----ის სასარგებლოდ;

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჯ----- ჩ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა 150-150 ლარის ოდენობით, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული 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 -