

საქმე № 180310017001878267
საქმე N3ზ/1410-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

13 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ა-----ი;
წარმომადგენელი - ლ-----ე, მ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
წარმომადგენელი - ქ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - მცხეთის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;
წარმომადგენელი - თ-----ე;

მესამე პირები - თ----- ქ-----ი, თ----- ქ-----ი, ჯ----- ქ-----ი, ა----- ქ-----ი;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა სრულად.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილებით არასრულწლოვანი ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. მცხეთის რაიონის, სოფელ მ-----ში 2005 წლის 9 ნოემბერს მოქ; ზ-----ისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა-----მა (კანონიერი წარმომადგენელი მამა-ზ-----ი) შეიძინა 1500.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. 2007 წლის 13 თებერვალს ხსენებული უძრავი ქონება დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, განაცხადის რეგისტრაციის №-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №----- მიწის ნაკვეთს ა-----ი და მისი ოჯახი ფლობენ შეძენიდან დღემდე, შემოღობილია, გაშენებულია მრავალწლიანი მცენარეები.

ვინაიდან უძრავი ქონება არ იყო რეგისტრირებული ელექტრონული კოორდინატთა სისტემით, 2017 წლის 20 მარტს ზ-----მა, როგორც ა-----ის კანონიერმა წარმომადგენელმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მარტის №----- გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ №----- - სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და №-----, №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

2.2.2. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად ს/კ №----- რეგისტრირებულია 1500.00 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, მისამართით მცხეთა, ს. მ-----ი, მესაკუთრეები ა----- ქ-----ი, თ----- ქ-----ი, თ----- ქ-----ი, ჯ----- ქ-----ი, რეგისტრაციის საფუძველი უფლების დამდგენი

დოკუმენტი წერილი №-----, მ-----ის ტერიტორიული ორგანოს ცნობა №--
-, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №-----. ხოლო ს/კ. №-----
რეგისტრირებულია მიმდებარე 818 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი,
საფუძველი საკუთრების უფლების მოწმობა №---, მესაკუთრეები: ა----- ქ-----
-----ი, თ----- ქ-----ი, ჯ----- ქ-----ი და არაიდენტიფიცირებული
თანამესაკუთრე.

2.2.3. ა----- ქ-----მა, თ----- ქ-----მა, თ----- ქ-----მა, ჯ----- ქ-----მა
უფლების დამდგენი დოკუმენტით დაირეგისტრირეს თავის კუთვნილ მიწის
ნაკვეთთან ერთად თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი 818 კვ.მ.
მიმდებარე მიწის ფართი საკუთრების მოწმობის საფუძველზე. ა-----
ის განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემდეგ 2017 წლის 6
აპრილს საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა განცხადება, რომ ა-----ი
არ ეთანხმება ს/კ. №----- და №----- რეგისტრირებული უძრავი
ნივთების საკადასტრო მონაცემებს, მის ადგილმდებარეობას. ასევე
მოთხოვილ იქნა საჯარო რეესტრს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს
ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შეესწავლა ს/კ. №----- და №-----
რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი და ა-----ის
განცხადების საფუძველზე განეხორციელებინათ რეგისტრაცია.

2.2.4. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით №----- (12.04.2017)
დანიშნულ იქნა სანოტარო მედიაცია. სანოტარო მედიაციამ შედეგი ვერ
გამოიღო, ვერ მორიგდნენ მხარეები, რის შემდეგ მარეგისტრირებელმა
ორგანომ გადაწყვეტილებით №----- (05.05.2017) ვინაიდან ვერ
მორიგდნენ მხარეები, მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის წარდგენა. გადაწყვეტილებით №----- (08.06.2017) შეწყდა
სარეგისტრაციო წარმოება. მარეგისტრირებელი ორგანოს
გადაწყვეტილებები ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2.2.5. ადმინისტრაციული საჩივრით მოთხოვილ იქნა საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის გადაწყვეტილებების: №-----
----- (05.05.2017), №----- (08.06.2017) ბათილად ცნობა და წარდგენილი
განცხადების საფუძველზე ცვლილების რეგისტრაციის დავალება. ასევე
მოთხოვილ იქნა შეესწავლათ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ს/კ.
№----- და ს/კ. №----- ქონების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი,
ნაწილობრივ (ხედების ნაწილში) რეგისტრაციის შესახებ
გადაწყვეტილებების გაუქმება.

2.2.6. სააგენტოს 2017 წლის 5 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს ეთქვა უარი. მიეთითა, რომ ვინაიდან

სანოტარო მედიაციამ ვერ გამოიღო კანონშესაბამისი შედეგი მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სწორად იქნა მოთხოვნილი კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის მიზეზით კანონშესაბამისია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა. ხოლო რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებების შესახებ მიეთითა, რომ საჩივრდება სასამართლო წესით და უარი ეთქვა მითითებული საფუძვლებით საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული N----- და N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ: მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები, ვინაიდან: 1.გასაჩივრებული აქტები კანონიერია 2.არ არის დარღვეული აქტების მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები 3. დაცულია აქტების გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. მხარის მიერ სადაოდ ქცეული N----- და N----- ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული საქმის მასალები. შესაბამისად დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-5 მუხლის 2 პუნქტის შესაბამისად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებასა და ცვლილების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე და ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში უზრუნველყოფს ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

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 შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 თებერვლის N-----
---- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით, მცხეთაში, სოფელ მ-----
ში, ყ-----თან მდებარე 818 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის (N---, თარიღი: 21.02.2017 წ.) საფუძველზე

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში დარეგისტრირდა ჯ----- ქ-----ის (პ/ნ-----), ა-----ი ქ-----ის (პ/-----), თ----- ქ-----ის (პ/ნ-----) და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი-----).

სასამართლომ განმარტა, რომ მართალია აღნიშნული რეგისტრაციით გამორჩენილია ერთი თანამესაკუთრე თ----- ქ-----ი, მაშინ, როდესაც ოთხივეზე იქნა გაცემული საკუთრების მოწმობა, მოპასუხე მხარის განმატებით ეს არის საჯარო რეესტრის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რაც სამომავლოდ გამოსწორებადია, თუმცა აღნიშნული მესაკუთრის აღურიცხაობა თანამესაკუთრედ ან მომავალში მისი აღრიცხვით სხვა სამართლებრივი შედეგი ვერ დადგება, რაც ვერ დაედება საფუძვლად გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობას.

მხარის მიერ სადაოდ ქცეული N----- ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული საქმის მასალები. შესაბამისად, დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-4 მუხლის 1 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი). სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო

გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-8 მუხლის 1 პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირის წინასწარი თანხმობის არსებობის შემთხვევაში, სააგენტო შუამდგომლობით მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომში – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. 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 შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ ა მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას მცხეთის მუნიციპალიტეტში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ #---- წერილით ა---- ქ-----თან დაკავშირებით მიმართა, სადაც მოთხოვნილი იქნა 818 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა აღნიშნულ ქონებაზე. წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა კანონმდებლობით და კომისიის მიერ გასათვალისწინებული საბუთები აზომვით ნახაზები, ორთოგოტო სიტუაციაური ნახაზი, საკადასტრო რუკა, სამი მოწმის მათ შორის ორი

მომიჯნავე ნოტარიულად დამოწმებული დასტური, მოწმეების პირადობის მოწმობების ასლები, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ცნობა, რომ მოთხოვნილ მიწის ფართზე უფლება არაა რეგისტრირებული, ცნობა მიწის კატეგორიის შესახებ, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ფოტომასალა კომისიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების პერიოდში ფაქტობრივი გარმოებების სრულად შესასწავლად და გამოსაკვლევად კომისიის თავმჯდომარე და იურისტი გავიდნენ ადგილის დასათვალიერებლად, რის საფუძველზეც შედგა ადგილზე დათვალიერების ოქმი 9----- წელი.

კომისიამ აღნიშნული განცხადება განიხილა კომისიის სხდომაზე (ოქმი #--, 2017 წლის 17 თებერვლის, სადაც გამოკვლეული იქნა განცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ადმინისტრაციული წარმოების მასალები და კომისიამ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღო გადაწყვეტიება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდეგ გაიაცა საკუთრების უფლების მოწმობა #--, 2017 წლის 21 თებერვლით დათარიღებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით აღიარებითი კომისიის მიერ მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებებზე, რომ 2017 წლის 20 მარტს ა-----ის (რ----- პასპორტის ნომერი-----) კანონიერმა წარმომადგენელმა ზ-----მა (პ/ნ-----) №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა პირადი განცხადება, დაბადების მოწმობა (დამოწმებული ასლი), მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი).

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (24.03.2017) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეთხოვა----- საკადასტრო კოდეზ რეგისტრირებული მესაკუთრის - ა-----ის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შემცველი საერთაშორისო ძალაში მყოფი დოკუმენტის წარდგენა, ვინაიდან სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მონაცემებთა ბაზაში ხსენებული ფიზიკური პირი არის გაუქმებული (საქართველოს მოქალაქეობის შეწყვეტა). მარეგისტრირებელმა ორგანომ

დაინტერესებულ პირს ასევე განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდები:----- და-----) საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. იმ შემთხვევაში, თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები:----- და----- --) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირებს განემარტათ, რომ, თუ მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. დაინტერესებულ პირს დამატებით ეთხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის დედნების წარდგენა ან მათი შენახვის ადგილის მითითება. 2017 წლის 20 აპრილს დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა პასპორტის ასლი, პირადი განცხადება და მინდობილობა.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (12.04.2017) გადაწყვეტილებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ, როგორც სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, მხარეთა შორის არსებობდა დავა----- და----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან. 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, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დანიშნა მედიატორი ნოტარიუსი თ-----იძე. სადავო საკითხზე მედიატორ ნოტარიუსთან შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 20 აპრილს, 15:00-15:30 საათზე, შემდეგ მისამართზე: ქ. მცხეთა, ს----- . მხარეებს ეცნობათ, რომ დანიშნულ შეხვედრაზე მხარეთა გამოცხადება სავალდებულო იყო, აგრეთვე, შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მხარეთა

შორის გაფორმდებოდა მედიაციის შეთანხმება, რომელსაც ხელს მოაწერდნენ მხარეები და მედიატორი (მედიატორები), ხოლო ხელმოწერების ნამდვილობას დაადასტურებდა ნოტარიუსი. მედიაციის შესახებ შეთანხმება, ასევე, სანოტარო მედიაციის შედეგად გაფორმებული მორიგების აქტი საფუძვლად დაედებოდა მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციას. ამასთან, კანონით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შესრულებული სამუშაოები, კერძოდ, ნოტარიუსის მიერ გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერების დამოწმება, სანოტარო მედიაცია, უსასყიდლოდ (საზღაურის გარეშე) სრულდება და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და მასში ცვლილება სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე რეგისტრირდება.

2017 წლის 20 აპრილს ნოტარიუსმა თ-----იძემ გადმოაგზავნა წერილი, რომლის გათვალისწინებით დგინდება, რომ მედიაცია გადაიდო და დაინიშნა 2017 წლის 01 მაისს. 2017 წლის 26 აპრილს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო მიმდინარეობის შესახებ №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა მედიაციის მიმდინარეობის შესახებ.

2017 წლის 01 მაისს ნოტარიუსმა თ-----იძემ გადმოაგზავნა წერილი, რომლის გათვალისწინებით დგინდება, რომ სამედიაციო შეთანხმების მიღწევის მიზნით მედიაცია გადაიდო და დაინიშნა 2017 წლის 01 მაისს. 2017 წლის 01 მაისს გამოცხადდა ზ-----ის წარმომადგენელი - ლ----- -ე, ხოლო მეორე მხარე სანოტარო ბიუროში არ გამოცხადდა. თ----- ქ----- მა მასთან დაკავშირებისას განაცხადა, რომ მხარესთან ვერ რიგდებოდა და უარი განაცხადა სანოტარო მედიაციის განხორციელებაზე.

2017 წლის 05 მაისს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (05.05.2017) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ჩანიშნული მედიაციის დროს ვერ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთების საზღვრების კორექტირებასთან დაკავშირებით. აქედან გამომდინარე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა დამატებით მოითხოვა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2017 წლის 08 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, №----- (08.06.2017) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა.

2017 წლის 05 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ა-----ის (რ----- პასპორტის ნომერი-----) კანონიერი წარმომადგენლის ზ-----ის (პ/ნ-----) წარმომადგენელმა ლ-----ემ (პირადი ნომერი 3-----) და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №-----

(05.05.2017), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №-----
(08.06.2017) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, №-----
სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება და-----
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ზედდების ნაწილში
რეგისტრაციის გაუქმება.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე მდებარე მცხეთის
მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში უძრავი ქონების ნასყიდობის
ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის 1-----, თარიღი: 09.11.2005,
ნოტარიუსი - თ. კ-----ე) საფუძველზე რეგისტრირებულია ა-----ის
(პ/ნ-----) საკუთრების უფლება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი -
საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო,
დაუზუსტებელი მიწის ფართობი - 1500.00 კვ.მ.

№----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის მიხედვით, ზედდება ვლინდება (საკადასტრო კოდები:----- და---
-----) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებთან.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე
მდებარე მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში, ყ-----თან
მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №--- საკუთრების უფლების
მოწმობის საფუძველზე (თარიღი: 21.02.2017) დარეგისტრირდა ა-----ი ქ-----
--ის (პ/ნ-----), თ----- ქ-----ის (პ/ნ-----), ჯ----- ქ-----ის (პ/ნ-----
--)) და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი -
თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო,
დაზუსტებული მიწის ფართობი - 818.00 კვ.მ (საკადასტრო კოდი -----).

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე
მდებარე მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში, საქართველოს
იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დ-----ის
რეგიონული არქივის №----- წერილის (თარიღი: 01.12.2016), მცხეთის
მუნიციპალიტეტის გამგეობის მ-----ის ტერიტორიული ორგანოს №---
ცნობის (თარიღი: 14.02.2007), მიწის ნაკვეთის №----- მიღება-ჩაბარების
აქტის საფუძველზე დარეგისტრირდა ა----- ქ-----ის (პირადი ნომერი 3-----
-----), თ----- ქ-----ის (პირადი ნომერი 3-----), თ----- ქ-----ის (პირადი
ნომერი 3-----) და ჯ----- ქ-----ის (პირადი ნომერი 3-----) საკუთრების
უფლება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის
დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული მიწის ფართობი -
1500.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი ----- (საკადასტრო კოდი -----).

დადგინდა, რომ სამედიაციო შეთანხმების მიღწევის მიზნით მედიაცია

გადაიდო და დაინიშნა 2017 წლის 01 მაისს. 2017 წლის 01 მაისს ნოტარიუსთან გამოცხადდა ზ-----ის წარმომადგენელი - ლ----- -ე, ხოლო მეორე მხარე სანოტარო ბიუროში არ გამოცხადდა. თ----- ქ----- მა მასთან დაკავშირებისას განაცხადა, რომ მხარესთან ვერ რიგდებოდა და უარი განაცხადა სანოტარო მედიაციის განხორციელებაზე ნოტარიუსმა მიიჩნია, რომ მედიაცია არ შედგა და იგი უნდა შეწყდეს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარის მიერ სადაოდ ქცეული №-----, №----- და N----- ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული საქმის მასალები. შესაბამისად დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ იქნა მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, საზღვრების დაზუსტება. სარეგისტრაციო უძრავი ნივთისა (საკადასტრო კოდი - 7-----) და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (საკადასტრო კოდები:----- და-----) არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. „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/მედიატორი თ-----იძე. ნოტარიუსის განმარტებით, მედიაცია შეწყდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (05.05.2017) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა, ხოლო მე-4 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ამავე

კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. შესაბამისად, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, №----- (08.06.2017) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა, ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (08.06.2017) გადაწყვეტილება ასევე კანონიერია.

7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და აღნიშნა, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში რეგლამენტირებულია მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი. ამ ნორმის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული 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 მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. ამდენად, სასამართლომ მიუთითა კანონმდებლის ნებაზე, რომ დაინტერესებულმა პირმა უძრავ ნივთზე/ნივთებზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გაასაჩივროს სასამართლო წესით.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №-----, №----- და N----- ადმინისტრაციული აქტები შეესაბამება კანონს და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურისთვის ახალი

ადმინისტრაციული - სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადების საფუძველზე ცვლილების რეგისტრაცია წარმოადგენს ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნების თანმდევ შედეგს, რომლის დაკმაყოფილებაც შესაძლებელი იქნებოდა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების პირობებში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეზე შეკრებილი და სასამართლო განხილვის დროს გამოკვლეულ მტკიცებულებათა ერთობლიობით დგინდება, რომ მოცემულ დავაში სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია არ დგინდება, არ ირკვევა მოთხოვილი ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და საზღვრები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მათი მესაკუთრეების (მოსარგებლეების) გეოგრაფიული მდებარეობა და მოსარჩელე ვერ საზღვრავს წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მესამე პირების მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთების ზუსტ საზღვრებს, რეგისტრირებულ სადავო მიწის ნაკვეთების რა ნაწილშია ზედდებები და რამდენი, რისი მეშვეობით შეუძლებელია სადავო ნაკვეთების იდენტიფიცირება, რომლის დადგენაც მოსარჩელეს შეეძლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლი მეორე ნაწილის შესაბამისად და სასამართლოსგან დამოუკიდებლად უზრუნველყო ექსპერტიზის ჩატარება და ექსპერტიზის დასკვნის სასამართლოსთვის წარდგენა საქმის აღძვრის ან საქმის მომზადების სტადიაზე, ან მის შემდგომ, ხოლო საქმეში არსებული ნახაზები დამოუკიდებლად არ ადასტურებს სადავო ფართის ზუსტი საზღვრების ადგილმდებარეობას. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის გარეშე კი შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა. აღნიშნულს ემატება ის გარემოებაც, რომ მესამე პირების მიერ საქმეში წამოდგენილი იქნა მტკიცებულების სახით სადავო მიწის ნაკვეთებზე ორთოფოტო, მისი დღევანდელი ადგილმდებარეობის მიხედვით, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ არ არსებობს ზედდება მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. კერძოდ, ორთოფოტოს მიხედვით მითითებულია მიწის ნაკვეთის საზღვრები ერთი მხრივ 19,4 მეორეს მხრივ 18,4 სიგრძე ერთი მხრივ 88.4 და მეორეს მხრივ 84,5 სულ ჯამში შეადგენს 1622 კვ.მ. ე.ი იმაზე მეტია ფართობი, რაც მოსარჩელის მიერ იქნა შეძენილი. როდესაც მოსარჩელემ 2007 წელს შეიძინა მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო ამ საზღვრებში და ეს საზღვრები არ იყო შეცვლილი 1993 წლიდან, შესაბამისად მოსარჩელის მიერ სააგენტოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება მისი უფლების დამდგენ დოკუმენტს და არ არის მასთან თანხვედრაში, ვერ დგინდება მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია საქმეში არსებულ ზ-----ის სახელზე გაცემულ 1996

წლის 26 აპრილის მიღება-ჩაბარების #--- აქტზე, სადაც დაფიქსირებულ მოსაზღვრეებზე, ჩრდილოეთით ესაზღვრება შ-----ე; სამხრეთით ქ-----ი აღმოსავლეთით ტბები; დასავლეთით გზა. ა.წ. გარდაცვლილი ქ-----ი გ---ს სახელზე 03.93. წელს გაცემულ #5----- მიღება-ჩაბარების აქტში კი ჩრდილოეთით ესაზღვრება ა-----ე; სამხრეთით კ-----ი (მხარეთა განმარტებით მის სახელია ვ-----); აღმოსავლეთით გზა; დასავლეთით გზა. ზ-----ე მის მომიჯნავედ არ არის მითითებული. გარდა ამისა სასამართლოს ინიციატივით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან მტკიცებულების სახით გამოთხოვილი იქნა სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული ე.წ. ყვითელი ფენები; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 თებერვლის #---- წერილის თანახმად გადმოგზავნილი იქნა აღნიშნული მტკიცებულება სიტუაციური ნახაზი, რომლის გათვალისწინებით ტერიტორიაზე #----- მითითებულია ქ-----ი ა-----ი ი-----ის ას, ხოლო ტერიტორიაზეც #----- მითითებულია ქ-----ი. შესაბამისად, ორივე ტერიტორიაზე მითითებულია ქ-----ი და სიტუაციურ ნახაზზე მოცემულ ტერიტორიებზე ზ-----ის გვარი (ვინც გაყიდა სადავო მიწის ნაკვეთი) და მით უფრო მყიდველის - მოსარჩელის ა-----ის გვარები არ არის მითითებული.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე ზ-----ის სახელზე გაცემულ #--- მიღება-ჩაბარების აქტზე, სადაც მითითებულია უფლების დამდგენ დოკუმენტში მიწის სიგრძე 75 ხოლო სიგანე 20. თუ მოხდება შედარება მოპასუხის საჯარო რეესტრის მიერ წარმოდგენილი შესაგებლის (გვ.94) არსებულ საკადასტრო გეგმითი აზომვით ნახაზთან, რაც წარდგენილ იქნა მოსარჩელის მიერ, მითითებულია სიგანე ერთის მხრივ არის 22,81 მეორეს მხრივ 22,83, ხოლო სიგრძე ერთის მხრივ 65,6 და ხოლო მეორეს მხრივ 65,93, რაც თანხვედრაში არ არის უფლების დამდგენ დოკუმენტთან, კერძოდ ნახაზის მიხედვით სიგრძე არის შემცირებული, ხოლო სიგანე პირიქით გაზრდილი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ვინაიდან ვერ იქნა დადგენილი მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, მოცემულ დავასთან მიმართებაში, არ იქნა გაზიარებული მოწმეების - ვ-----კ-----ის და თ-----ის ახსნა-განმარტებანი თითქოსდა მათ არ იცოდნენ რატომ მივიდნენ ნოტარიუსთან და რომ ისინი შეცდომაში შეიყვანა მესამე პირებმა რაც ეხებოდა მათის მხრიდან თანხმობის მიცემას 818 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის, როგორც მომიჯნავედ მესამე პირების სახელზე საკუთრებაში გაფორმებას, თუმცა არ უარყოფენ იმას, რომ მათი ხელის მოწერა არის ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებაზე და მათ მას შემდეგ უარყვეს აღნიშნული ფაქტი, როცა მოსარჩელის ბიძისგან ტ-----კ-----ისგან გაიგეს, რომ მიწის ნაკვეთი რომელზედაც მათ ქ-----ებს

განუცხადეს თანხმობა იყო სადაო.

3. ა-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ ა-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა და საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ნივთზე გამყიდველის ზ-----ის სახელზე 2005 წლის 3 ნოემბერს. მომზადდა სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო რუკა. 2005 წლის 9 ნოემბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო შეძენის ა-----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2007 წლის 13 თებერვალს. თუმცა შეძენის დღიდან ფლობს შეძენილ უძრავ ქონებას.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ მესამე პირები ვერ ასაბუთებენ მათ საკუთრებაში არსებული 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაცვლად როგორ დაირეგისტრირეს 2300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მაშინ როდესაც მათი მომიჯნავე მეზობელი ა-----ის მის მიერ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე ვეღარ აზუსტებს კოორდინატებს და ვერ ირეგისტრირებს, რადგან მიწის ნაკვეთი შეძენის მომენტში არსებული კონფიგურაციით აღარ არსებობს, იგი ზედდებაჟია ქ-----ების საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ მესამე პირებს ქ-----ებს კომისიამ ისე დაუკანონა 800 კვ.მ. რომ ფიქსირებული საზღვარი არ არის მათ ნაკვეთს და ა-----ის ნაკვეთს შორის, თუმცა კომისიამ ოქმში მიუთითა, რომ ნაკვეთს გააჩნია მყარი სასაზღვრე მიჯნები, რაც არ არსებობს ნაკვეთებს შორის. თავის კუთვნილ ნაკვეთში ლ-----ემ დარგო მცენარეები საზღვართან ახლოს და ასევე ა-----ის მშობლებმა, რომელიც მცენარეებიც დღეის მდგომარეობით მოქცეულია ქ-----ების მიერ რეგისტრირებულ ფართში. კომისიის მიერ საკითხი არ შესწავლილა სრულყოფილად. ამასთან საჯარო რეესტრში 1500 კვ.მ. ფართის კანონდარღვევით რეგისტრაციას შედეგად მოყვა მის მიმდებარედ არსებული ფართის 818 კვ.მ.-ს დაკანონება. კომისიის ადმინისტრაციული აქტებით, როგორც ქ-----ების მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, განიკარგა ა-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართი.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სასამართლომ სადაო უძრავ ქონებასთან მიმართებაში არ შეაფასა უფლების დამდგენი დოკუმენტები და მათი შესაბამისობა რეგისტრირებულ მონაცემებთან. მიღება-ჩაბარების აქტით ზ-----ის მიწის ნაკვეთის პარამეტრებია: სიგანე -20 მ. სიგრძე 75 მ. ნახაზის

მიხედვით სიგანე 22.80 და სიგრძე 65.93. რაც თანხვედრაშია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტთან. ასევე, მითითებულია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები, ნაკვეთის ადგილმდებარეობა.

ა-----ის განცხადების თაობაზე საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით #----- (12.04.2017) დაინიშნა სანოტარო მედიაცია. სანოტარო მედიაციამ შედეგი ვერ გამოიღო, ვერ მორიგდნენ მხარეები, რის შემდეგ მარეგისტრირებელმა ორგანომ გადაწყვეტილებით #----- (05.05.2017) მოითხოვა კორექტირებულისაკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ზედდების ნაწილში ვერ იქნებოდა წარდგენილი კორექტირებული ნახაზი, ვინაიდან ა. კ-----ს წარმოდგენილი აქვს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ზუსტი კოორდინატების ამსახველი აზომვითი ნახაზი. მოსარჩელის მიერ მოთხოვილ იქნა, რომ საჯარო რეესტრს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შეესწავლა ს/კ. #----- და #----- რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი და ა-----ის განცხადების საფუძველზე განეხორციელებინა რეგისტრაცია. გადაწყვეტილებით #----- (08.06.2017) შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრმა როგორც რეგისტრაციის მოთხოვნის ეტაპზე, ასევე საჩივრის განხილვის ფარგლებში თავი აარიდა მისი ვალდებულების შესრულებას. საკითხის გარკვევას და ობიექტური გადაწყვეტილების მიღებას. რეესტრს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ქონება არ უნდა დაერეგისტრირებინა სხვა პირების საკუთრებად. საჯარო რეესტრი ვალდებული იყო გაერკვია სადავო ქონებაზე მხარეთა საკუთრების უფლება და ემსჯელა მესამე პირების მიმართ ქონების რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებების კანონიერების საკითხზე. აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლომ არ შეაფასა მითითებული გარემოებები სამართლებრივად ობიექტურად და მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივრებს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. მცხეთის რაიონის, სოფელ მ-----ში 2005 წლის 9 ნოემბერს მოქ; ზ-----ისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა-----მა (კანონიერი წარმომადგენელი მამა-ზ-----ი) შეიძინა 1500.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. 2007 წლის 13

თებერვალს ხსენებული უძრავი ქონება დაარეგისტრირეს საჯარო რეესტრში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, განაცხადის რეგისტრაციის №-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №----- მიწის ნაკვეთს ა-----ი და მისი ოჯახი ფლობენ შეძენიდან დღემდე, შემოღობილია, გაშენებულია მრავალწლიანი მცენარეები.

ვინაიდან უძრავი ქონება არ იყო რეგისტრირებული ელექტრონული კოორდინატთა სისტემით, 2017 წლის 20 მარტს ზ-----მა, როგორც ა-----ის კანონიერმა წარმომადგენელმა მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია ზემოხსენებულ უძრავ ნივთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 მარტის №----- გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ №----- - სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და №-----, №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

4.1.2. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად ს/კ №----- რეგისტრირებულია 1500.00 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, მისამართით მცხეთა, ს. მ-----ი, მესაკუთრეები ა----- ქ-----ი, თ----- ქ-----ი, თ----- ქ-----ი, ჯ----- ქ-----ი, რეგისტრაციის საფუძველი უფლების დამდგენი დოკუმენტი წერილი №-----, მ-----ის ტერიტორიული ორგანოს ცნობა №-----, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №-----. ხოლო ს/კ. №----- რეგისტრირებულია მიმდებარე 818 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, საფუძველი საკუთრების უფლების მოწმობა №-----, მესაკუთრეები: ა----- ქ-----ი, თ----- ქ-----ი, ჯ----- ქ-----ი და არაიდენტიფიცირებული თანამესაკუთრე.

4.1.3. ა----- ქ-----მა, თ----- ქ-----მა, თ----- ქ-----მა, ჯ----- ქ-----მა უფლების დამდგენი დოკუმენტით დაირეგისტრირეს თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან ერთად თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი 818 კვ.მ. მიმდებარე მიწის ფართი საკუთრების მოწმობის საფუძველზე. ა-----ის განაცხადზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემდეგ 2017 წლის 6 აპრილს საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა განცხადება, რომ ა-----ი არ ეთანხმება ს/კ. №----- და №----- რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს, მის ადგილმდებარეობას. ასევე მოთხოვილ იქნა საჯარო რეესტრს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შეესწავლა ს/კ. №----- და №----- რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი და ა-----ის განცხადების საფუძველზე განეხორციელებინათ რეგისტრაცია.

4.1.4. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით №----- (12.04.2017) დანიშნულ იქნა სანოტარო მედიაცია. სანოტარო მედიაციამ შედეგი ვერ გამოიღო, ვერ მორიგდნენ მხარეები, რის შემდეგ მარეგისტრირებელმა ორგანომ გადაწყვეტილებით №----- (05.05.2017) ვინაიდან ვერ მორიგდნენ მხარეები, მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. გადაწყვეტილებით №----- (08.06.2017) შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებები ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

4.1.5. ადმინისტრაციული საჩივრით მოთხოვილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის გადაწყვეტილებების: №----- (05.05.2017), №----- (08.06.2017) ბათილად ცნობა და წარდგენილი განცხადების საფუძველზე ცვლილების რეგისტრაციის დავალება. ასევე მოთხოვილ იქნა შეესწავლათ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ს/კ. №----- და ს/კ. №----- ქონების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი, ნაწილობრივ (ზედდების ნაწილში) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების გაუქმება.

4.1.6. სააგენტოს 2017 წლის 5 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით საჩივრის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს ეთქვა უარი. მიეთითა, რომ ვინაიდან სანოტარო მედიაციამ ვერ გამოიღო კანონშესაბამისი შედეგი მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სწორად იქნა მოთხოვილი კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის მიზეზით კანონშესაბამისია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა. ხოლო რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილებების შესახებ მიეთითა, რომ საჩივრდება სასამართლო წესით და უარი ეთქვა მითითებული საფუძვლებით საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

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, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §38-42).

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

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას. მასში მოიაზრება ნივთზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ხოლო თუ რა მოიაზრება თავად სარეგისტრაციო დოკუმენტში, განმარტავს მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტი. კერძოდ, იგი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამდენად, სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით დადგენილი წესის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების სახით ხორციელდება იმ უფლებათა აღრიცხვა მონაცემთა რეესტრში, რომელიც უკვე შესაბამისი სამართლებრივი აქტის საფუძველზე არის წარმოშობილი. უფლების რეგისტრაციისთვის აუცილებელია სარეგისტრაციო დოკუმენტის - უფლების დამდგენი სამართლებრივი აქტის არსებობა, რომელიც წარმოშობს პირის უფლებას სარეგისტრაციო ობიექტზე. ამავე კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით

განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად; ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 14 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით, მცხეთაში, სოფელ მ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, 1993 წლის მარტის N5----- მიღება-ჩაბარების აქტისა და და მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მ-----ის ტერიტორიული ორგანოს N--- ცნობის (14.02.2007 წ.) საფუძველზე დარეგისტრირდა გ---- ქ-----ის, თ----- ქ-----ის (პ/ნ-----), ჯ----- ქ-----ის (პ/-----), ა-----ი ქ-----ისა (პ/ნ-----) და თ----- ქ-----ის (პ/ნ-----) საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 07 დეკემბრის N----- გადაწყვეტილებით, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელ.ვერსის, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოთხოვილი საარქივო ცნობის (პ-----, თარიღი: 01.12.2016 წ.) საფუძველზე მცხეთაში, სოფელ მ-----ში, 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. კერძოდ, დაზუსტდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მესაკუთრეებად მიეთითა თ----- ქ-----ი (პირადი ნომერი პ-----), ჯ----- ქ-----ი (პ/ნ-----), ა-----ი ქ-----ი (პ/-----) და თ----- ქ-----ი (პ/ნ-----) (ძველი საკადასტრო კოდი:7-----; ახალი საკადასტრო კოდი:7-----

----).

რაც შეეხება მოსარჩელის საკუთრების უფლების შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს, მცხეთაში, სოფელ მ-----ში მდებარე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:-----) 2007 წლის 13 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა ა-----ის (პ/ნ-----) საკუთრების უფლება.

2017 წლის 20 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს N----- განცხადებით მიმართა მოსარჩელის წარმომადგენელმა ზ-----მა (პ/ნ-----) და მოითხოვა მცხეთაში, სოფელ მ-----ში 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის 2017 წლის 24 მარტის N----- გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ მხარეს ეცნობა, რომ N----- განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და----- და----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, 2017 წლის 12 აპრილის N----- -- გადაწყვეტილებით სააგენტოს მიერ დაინიშნა მედიატორი.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული N----- და N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, კერძოდ: მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები, ვინაიდან: 1.გასაჩივრებული აქტები კანონიერია 2.არ არის დარღვეული აქტების მომზადების კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები 3.დაცულია აქტების გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

მხარის მიერ სადაოდ ქცეული N----- და N----- ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული საქმის მასალები. შესაბამისად დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

სასამართლომ სწორად მიუთითა სადავო რეგისტრაციის დროს მოქმედ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28¹ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია, რომ რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე მარეგისტრირებელი ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას. ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის 56-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია სარეგისტრაციო განცხადება. სარეგისტრაციო წარმოება იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომენტიდან. ამავე ინსტრუქციის 63-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრატორი ახდენს უფლების რეგისტრაციას, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები, ან თუ სარეგისტრაციო წარმოება არ შეწყდა.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-4 მუხლის 1 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის

არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-5 მუხლის 2 პუნქტის შესაბამისად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებასა და ცვლილების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე და ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში უზრუნველყოფს ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.

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

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 შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს მცხეთის რაიონული სასამართლოს დასკვნას, რომ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული

ადმინისტრაციული აქტები სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სააპელაციო პალატა იზიარებს რაიონული სასამართლოს პოზიციას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 თებერვლის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება შესაბამისობაშია კანონის მოთხოვნებთან და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შემდეგ გარემოებათა გამო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 27 თებერვლის N----- გადაწყვეტილებით, მცხეთაში, სოფელ მ-----ში, ყ-----თან მდებარე 818 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის (N---, თარიღი: 21.02.2017 წ.) საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში დარეგისტრირდა ჯ----- ქ-----ის (პ/ნ-----), ა----- ი ქ-----ის (პ/-----), თ----- ქ-----ის (პ/ნ-----) და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი-----). მხარის მიერ სადაოდ ქცეული N----- ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული საქმის მასალები. შესაბამისად დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-4 მუხლის 1 პუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან

(უფლებამოსილი პირისგან). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) გამოთხოვის შესახებ და სააგენტოს მიერ გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 01 აგვისტოს N153 ბრძანების მე-8 მუხლის 1 პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირის წინასწარი თანხმობის არსებობის შემთხვევაში, სააგენტო შუამდგომლობით მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომში – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. 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 შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა იზიარებს სასამართლოს დასკვნას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ ა

მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

პალატა ეთანხმება სასამართლოს განმარტებას მასზედ, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ წესის“ მე-3 მუხლით განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანხმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით. ხოლო ამავე კანონის 7⁶ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის შესაბამისად 1. მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია არის ამ მუხლის ამოქმედებამდე შესაბამისი მუნიციპალიტეტის

წარმომადგენლობით ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლე. 2. მუნიციპალიტეტების აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) შექმნილმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიებმა ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესით შეტანილ განცხადებებზე ადმინისტრაციული წარმოება გააგრძელონ ან/და დაასრულონ ამ მუხლის ამოქმედებამდე არსებული წესის შესაბამისად, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობრივ გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია ადგილობრივი

თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კომისია ვალდებულია უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. საკრებულოს მიერ საკუთრების უფლების გაცემას წინ ერთვის მიწის აღიარების კომისიის მიერ საკითხის დამუშავება და შესწავლა, რომელიც ზემოაღნიშნული მუხლების თანახმად ვალდებულია წარმოებისას მოიწვიოს ყველა დაინტერესებული მხარე, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და თავისი დასკვნა მიიღოს გარემოებათა ყოველმხრივი, სრული გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯამების საფუძველზე.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საკუთრების აღიარების კომისიას მცხეთის მუნიციპალიტეტში საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ #---- წერილით ა----- ქ-----თან დაკავშირებით მიმართა, სადაც მოთხოვნილ იქნა 818 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და მასზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა აღნიშნულ ქონებაზე. წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა კანონმდებლობით და კომისიის მიერ გასათვალისწინებული საბუთები აზომვით ნახაზები, ორთოფოტო სიტუაციური ნახაზი, საკადატსრო რუკა, სამი მოწმის მათ შორის ორი მომიჯნავე ნოტარიულად დამოწმებული დასტური, მოწმეების პირადობის მოწმობების ასლები, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ცნობა, რომ მოთხოვნილ მიწის ფართზე უფლება არაა რეგისტრირებული, ცნობა მიწის კატეგორიის შესახებ, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ფოტომასალა კომისიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების პერიოდში ფაქტობრივი გარემოებების სრულად შესასწავლად და გამოსაკვლევად კომისიის მიერ განხორციელდა ადგილზე დათვალიერება, რის საფუძველზეც შედგა ადგილზე დათვალიერების ოქმი. კომისიამ აღნიშნული განცხადება განიხილა კომისიის სხდომაზე, სადაც გამოკვლეული იქნა განცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ადმინისტრაციული წარმოების მასალები და კომისიამ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღო გადაწყვეტიება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ და კანონით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდეგ გაიაცა საკუთრების უფლების მოწმობა #---, 2017 წლის 21 თებერვლით დათარიღებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა ეთანხმება სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით აღიარებითი კომისიის მიერ მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები სრულად შეესაბამება საქართველოს

კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 20 მარტს ა-----ის (რ----- პასპორტის ნომერი-----) კანონიერმა წარმომადგენელმა ზ-----მა (პ/ნ-----) №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა პირადი განცხადება, დაბადების მოწმობა (დამოწმებული ასლი), მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი (1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი).

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (24.03.2017) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეთხოვა----- საკადასტრო კოდეზ რეგისტრირებული მესაკუთრის - ა-----ის საიდენტიფიკაციო მონაცემების შემცველი საერთაშორისო ძალაში მყოფი დოკუმენტის წარდგენა, ვინაიდან სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მონაცემებთან ბაზაში ხსენებული ფიზიკური პირი არის გაუქმებული (საქართველოს მოქალაქეობის შეწყვეტა). მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს ასევე განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდეზი:----- და-----) საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. იმ შემთხვევაში, თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდეზი:----- და----- --) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირებს განემარტათ, რომ, თუ მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს

აირჩევდა სააგენტო. სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. დაინტერესებულ პირს დამატებით ეთხოვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის დედნების წარდგენა ან მათი შენახვის ადგილის მითითება. 2017 წლის 20 აპრილს დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა პასპორტის ასლი, პირადი განცხადება და მინდობილობა.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (12.04.2017) გადაწყვეტილებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ, როგორც სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, მხარეთა შორის არსებობდა დავა----- და----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან. 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, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დანიშნა მედიატორი ნოტარიუსი თ-----იძე. სადავო საკითხზე მედიატორ ნოტარიუსთან შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 20 აპრილს, 15:00-15:30 საათზე, შემდეგ მისამართზე: ქ. მცხეთა, ს-----. მხარეებს ეცნობათ, რომ დანიშნულ შეხვედრაზე მხარეთა გამოცხადება სავალდებულო იყო, აგრეთვე, შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მხარეთა შორის გაფორმდებოდა მედიაციის შეთანხმება, რომელსაც ხელს მოაწერდნენ მხარეები და მედიატორი (მედიატორები), ხოლო ხელმოწერების ნამდვილობას დაადასტურებდა ნოტარიუსი. მედიაციის შესახებ შეთანხმება, ასევე, სანოტარო მედიაციის შედეგად გაფორმებული მორიგების აქტი საფუძვლად დაედებოდა მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციას. ამასთან, კანონით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში შესრულებული სამუშაოები, კერძოდ, ნოტარიუსის მიერ გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერების დამოწმება, სანოტარო მედიაცია, უსასყიდლოდ (საზღაურის გარეშე) სრულდება და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და მასში ცვლილება სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე რეგისტრირდება.

2017 წლის 20 აპრილს ნოტარიუსმა თ-----იძემ გადმოაგზავნა წერილი, რომლის გათვალისწინებით დგინდება, რომ მედიაცია გადაიდო და დაინიშნა 2017 წლის 01 მაისს. 2017 წლის 26 აპრილს მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო მიმდინარეობის შესახებ №----- გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს აცნობა მედიაციის მიმდინარეობის

შესახებ.

2017 წლის 01 მაისს ნოტარიუსმა თ-----იქმ გადმოაგზავნა წერილი, რომლის გათვალისწინებით დგინდება, რომ სამედიაციო შეთანხმების მიღწევის მიზნით მედიაცია გადაიდო და დაინიშნა 2017 წლის 01 მაისს. 2017 წლის 01 მაისს გამოცხადდა ზ-----ის წარმომადგენელი - ლ----- -ე, ხოლო მეორე მხარე სანოტარო ბიუროში არ გამოცხადდა. თ----- ქ----- მა მასთან დაკავშირებისას განაცხადა, რომ მხარესთან ვერ რიგდებოდა და უარი განაცხადა სანოტარო მედიაციის განხორციელებაზე.

2017 წლის 05 მაისს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (05.05.2017) გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ჩანიშნული მედიაციის დროს ვერ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთების საზღვრების კორექტირებასთან დაკავშირებით. აქედან გამომდინარე, ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა დამატებით მოითხოვა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2017 წლის 08 ივნისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, №----- (08.06.2017) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა.

2017 წლის 05 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ა-----ის (რ----- პასპორტის ნომერი-----) კანონიერი წარმომადგენლის ზ-----ის (პ/ნ-----) წარმომადგენელმა ლ-----ემ (პირადი ნომერი 3-----) და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (05.05.2017), სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (08.06.2017) გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება და----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ზედდების ნაწილში რეგისტრაციის გაუქმება.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავ ნივთზე მდებარე მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის 1-----, თარიღი: 09.11.2005, ნოტარიუსი - თ. კ-----ე) საფუძველზე რეგისტრირებულია ა-----ის (პ/ნ-----) საკუთრების უფლება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაუზუსტებელი მიწის ფართობი - 1500.00 კვ.მ.

№----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ზედდება ვლინდება (საკადასტრო კოდები:----- და---

-----) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებთან.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე მდებარე მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში, ყ-----თან მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №--- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე (თარიღი: 21.02.2017) დარეგისტრირდა ა-----ი ქ-----ის (3/ნ-----), თ----- ქ-----ის (3/ნ-----), ჯ----- ქ-----ის (3/ნ-----) და თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული მიწის ფართობი - 818.00 კვ.მ (საკადასტრო კოდი -----).

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, უძრავ ნივთზე მდებარე მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დ-----ის რეგიონული არქივის №----- წერილის (თარიღი: 01.12.2016), მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მ-----ის ტერიტორიული ორგანოს №--- ცნობის (თარიღი: 14.02.2007), მიწის ნაკვეთის №----- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დარეგისტრირდა ა----- ქ-----ის (პირადი ნომერი 3-----), თ----- ქ-----ის (პირადი ნომერი 3-----), თ----- ქ-----ის (პირადი ნომერი 3-----) და ჯ----- ქ-----ის (პირადი ნომერი 3-----) საკუთრების უფლება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული მიწის ფართობი - 1500.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი ----- (საკადასტრო კოდი -----).

დადგინდა, რომ სამედიაციო შეთანხმების მიღწევის მიზნით მედიაცია გადაიდო და დაინიშნა 2017 წლის 01 მაისს. 2017 წლის 01 მაისს ნოტარიუსთან გამოცხადდა ზ-----ის წარმომადგენელი - ლ----- -ე, ხოლო მეორე მხარე სანოტარო ბიუროში არ გამოცხადდა. თ----- ქ-----მა მასთან დაკავშირებისას განაცხადა, რომ მხარესთან ვერ რიგდებოდა და უარი განაცხადა სანოტარო მედიაციის განხორციელებაზე ნოტარიუსმა მიიჩნია, რომ მედიაცია არ შედგა და იგი უნდა შეწყდეს. მხარის მიერ სადაოდ ქცეული №-----, №----- და N----- ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს ყოველმხრივ და სრულად არის გამოკვლეული საქმის მასალები. შესაბამისად დაცულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლისა და 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნები და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი (გამოქვეყნების თარიღი: 17.06.2016 წელი). ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტში სპორადული რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს 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.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის პროცესში განსახორციელებელი ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრის მიზნით საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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 იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-17 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, შეთანხმების მიუღწევლობის ან სანოტარო მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილება მიიღება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ იქნა მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, საზღვრების დაზუსტება. სარეგისტრაციო უძრავი ნივთისა (საკადასტრო კოდი - 7-----) და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (საკადასტრო კოდები:----- და-----) არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. „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/მედიატორი თ-----იძე. ნოტარიუსის განმარტებით, მედიაცია შეწყდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №----- (05.05.2017) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა, ხოლო მე-4 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. შესაბამისად, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა, №----- (08.06.2017) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა, ამდენად, პალატა ეთანხმება რაიონულ სასამართლოს და მიაჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №----- (08.06.2017) გადაწყვეტილება კანონიერია.

რაც შეეხება----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს

უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. „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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში რეგლამენტირებულია მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი. ამ ნორმის მე-3 პუნქტის 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. ამდენად, ცალსახაა კანონმდებლის ნება, რომ დაინტერესებულმა პირმა უძრავ ნივთზე/ნივთებზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება გაასაჩივროს სასამართლო წესით.

ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №-----, №----- და N----- ადმინისტრაციული აქტები შეესაბამება კანონს და არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული მცხეთის რაიონული სასამართლოს დასკვნები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის 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 მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული

გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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. ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 აპრილის 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:

ილონა თოდუა