



საქმე №3-119-16

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12.01.2018 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნ---- თ-----ი სხდომის მდივანი ე----ე ო----ე

მოსარჩელე: ნ----ლია ჭ-----ი,

წარმომადგენელი: ი-----ი პ-----ი, ქ----- მ-----ი,

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი, წარმომადგენელი: ც---- ს-----ე,

მესამე პირები: თ----- ბ-----ი, ნ----- მ-----ე,

თ----- ბ-----ის წარმომადგენელი: შ----- მ-----ი,

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №6---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88----2-06, 2015 წლის 19 ნოემბრის №88201-----03 რეგისტრაციების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03, 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალებას;

მოსარჩელის მითითებით, 2006 წლის 13 ივლისს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე თ----- ქ-----ვილისგან შეიძინა მის საკუთრებაში არსებული 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ერთი ნაწილი 1000 კვ.მ. გ-----ნის რაიონის სოფელ წ-

---ში. (ს.კ. 81.02. 97.1--) მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილი 1000 კვ.მ. შეიძინა მ-----
ჯ-----ამ. თ----- ქ-----ვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი
წარმოადგენდა ერთ მთლიან ფართს. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკით თ-----
-- ქ-----ვილის მიერ გასხვისებული 2000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს
გზის ქვემოთ. 2006 წლის 13 ივლისს მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში
ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა საკუთრების
უფლება და გაიცა ამონაწერი.

2015 წლის 11 დეკემბერს მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურს სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა ფართობის დაზუსტების
მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17
დეკემბრის №88-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ
გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ
წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ზედდება ხდებოდა
რეგისტრირებულ მონაცემებთან და წარსადგენი იყო კორექტირებული
აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით,
მოსარჩელეს კვლავ მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი
ნახაზის წარდგენა. 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო
წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით კი სარეგისტრაციო
წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში
დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის
დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

მიწის ნაკვეთი რომელზეც მოხდა ზედდება წარმოადგენს თ----- ბ-----ის
საკუთრებას რომლის საკადასტრო კოდია 81.02.02.8--, ხოლო წინა ნაკვეთის
ნომრად მითითებულია 81.02.94.7--. თ----- ბ-----მა მიწის ნაკვეთი შეიძინა
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს
№150-----014/001 განკარგულების საფუძველზე, რომლის წინა მესაკუთრეს ნ-----
-- მ-----ე წარმოადგენდა (საკადასტრო კოდი 81.02.02.8--) რომელსაც აღნიშნული
1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეძენილი ჰქონდა ბ---- ქ-----ვილისგან 2007 წლის
25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. (ს. კ. 81.02.99.7--) ბ-----
-- ქ-----ვილის საკუთრების უფლების საფუძველს წარმოადგენდა ტ-----
ელას საკრებულოს გამგეობის თავმჯდომარის 2004 წლის 01 დეკემბრის №121
ცნობა, რომლის თანახმადაც, ბ---- ქ-----ვილის სახელზე ირიცხება 0,1 ჰა
მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრში დაცული რუკებით, თ----- ქ-----ვილის
2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მინიჭებული აქვს ნომერი 1401ა და მდებარეობს გზის
ქვემოთ, ანუ სამხრეთით, ხოლო ბ---- ქ-----ვილის მიწის ნაკვეთს
მინიჭებული აქვს ნომერი 1405 და მდებარეობს გზის ზემოთ ჩრდილოეთით,
რომელსაც ესაზღვრება ტყე. მოსარჩელე ასევე მიუთითებს, რომ 2011 წლის 18

ნოემბრის ამონაწერით ნ----- მ-----ის საკუთრებაში იყო 1000 კვ.მ. დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს. კ. 81.02.99.7--. ნაკვეთის დაზუსტების მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ნ----- მ-----ემ 2011 წლის 21 ნოემბერს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №88-- -----2-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების გამო. შესაბამისად მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2012 წლის 23 მაისს განმცხადებელმა წარადგინა ხარვეზის აღმოსაფხვრელად მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, რის შედეგადაც გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის №88----- ---2-05 გადაწყვეტილებით განახლდა წარმოება და მიღებული იქნა №88-----2-06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძვლით, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. 2015 წლის 11 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურს №88----- განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა ქ. თ-----ში წ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს. კ. 81.02.97.1--) საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარუდგენლობის, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო. შესაბამისად დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2015 წლის 21 დეკემბერს №8820----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ გადახდილი იქნა მომსახურების საფასური. გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს ეცნობა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების შესახებ და მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2016 წლის 21 იანვარს №88----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილი იქნა 81.02.97.1--, 81.02.97.---, 81.02.97.7-- და 81.02.97.1-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სააღრიცხვო ბარათების, 81.02.02.8-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ამონაწერისა და

საკადასტრო გეგმის, 2007 წლის 25 სექტემბრის №1-9905 ნასყიდობის ხელშეკრულების, 2004 წლის 01 დეკემბრის ცნობის, ბ---- და თ----- ქ----- ვილების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო რუკებისა და მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზის ასლები. 2016 წლის 25 იანვარს დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილი შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა. 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. №88----- სარეგისტრაციო განაცხადზე მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდით 81.02.02.8--) საზღვრებში. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში დაცული მონაცემებით 81.02.02.8-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია თ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება ქ. თ-----ი, სოფელ წ-----ში მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ-----ის სააღსრულებო ბიუროს №A150-----014/001 განკარგულების საფუძველზე. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 გადაწყვეტილებით დადგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ წარუდგენია.

მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 ნოემბრის №8820-----03 გადაწყვეტილებით თ----- ბ-----ს აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე დაურეგისტრირდა საკუთრების უფლება ს. კ. 81.02.02.8--. აუქციონის წესით გასასხვინებელ უძრავ ნივთზე მიწის ფართობი დაზუსტებული იქნა 2012 წლის 23 მაისის მდგომარეობით. 2011 წლის 21 ნოემბერს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ნ----- მ-----ემ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2012 წლის 23 მაისის №88-----2-06 გადაწყვეტილებით შეტანილი იქნა ცვლილება რეგისტრირებულ მონაცემებში, კერძოდ, დაზუსტდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემი.

მესამე პირმა თ----- ბ-----მა წერილობითი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძველით, რომ 81.02.02.8-- საკადასტრო კოდით არსებული მიწის ნაკვეთი 2015 წლის 19 ნოემბერს დაირეგისტრირა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ-----ის სააღსრულებო

ბიუროს №A150-----014/001 განკარგულების საფუძველზე, იგი კეთილსინდისიერი შემძენია და აუქციონზე შეიძინა უფლებრივად უნაკლო ნივთი. საჯარო რეესტრის ამონაწერით ნაკვეთის წინა ნომერი იყო 81.02.99 7--, რაც დაკორექტირდა მისთვის უცნობი საფუძველით.

მესამე პირ ნ----- მ-----ეს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია და არც სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადებულა. სასამართლო სხდომის თარიღი მისთვის ცნობილია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2007 წლის 25 სექტემბერს ბ---- ქ-----ვილსა და ნ----- მ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ.თ-----ი, სოფელი წ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთი №7--. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა გ-----ანი, კოდი 81, სექტორი ტ-----ელა, კოდი 02, კვარტლის №99, ნაკვეთის №7--, ფართობი ჰექტარი დაზუსტებული 0,10, ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, უფლება საკუთრება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია ტ-----ელის საკრებულის 2004 წლის 01 დეკემბრის №121 ცნობა, უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2004 წლის 01 დეკემბერი. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2004 წლის 01 დეკემბერს გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 3-14);
- მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 169-179);
- მესამე პირის თ----- ბ-----ის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 303-312);
- 2007 წლის 25 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 37-41; 296-299);
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი (ტომი I, ს. ფ. 48-49);

3.1.2. 2011 წლის 21 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ნ----- მ-----ის №88-----2 განცხადება ქ. თ-----ი, სოფელ წ-----ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №88-----2 -03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში

რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ დარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88-----2 -06 გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. (ს. კ. 81.02.02.8--)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 3-14);
- მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს.ფ.169-179);
- მესამე პირის თ----- ბ-----ის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 303-312);
- განცხადების მიღების ბარათი, (ტომი I, ს. ფ. 254-256)
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №88-----2-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 36);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88-----2 -06 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; (ტომი I, ს. ფ. 259-262);

3.1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 ნოემბრის №88201562424-03 გადაწყვეტილებით თ----- ბ-----ს 2015 წლის 13 ნოემბრის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ-----ის სააღსრულებო ბიუროს №A150-----014/001 განკარგულების საფუძველზე, დაურეგისტრირდა მოვალის ნ----- მ-----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თ-----ი, სოფელი წ-----ი, ს. კ. 81.02.02.8--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 3-14);
- მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 169-179);
- მესამე პირის თ----- ბ-----ის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 303-312);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 19 ნოემბრის №8820-----03 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 242);
- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თ-----ის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 13 ნოემბრის №A150-----014/001

განკარგულება (ტომი I, ს.ფ. 238);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 243-244);

3.1.4. 2006 წლის 13 ივლისს თ----- ქ-----ვილსა და ნ----ლია ჭ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენს 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ერთი ნაწილი 1000 კვ.მ. გ-----ნის რაიონის სოფელ წ-----ში. (ს.კ. 81.02. 97.1--) მიწის ნაკვეთის მეორე ნაწილი 1000 კვ.მ. შეიძინა მ----- ჯ-----ამ. აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 13 ივლისს დარეგისტრირდა ნ----ლია ჭ-----ის საკუთრების უფლება და გაიცა ამონაწერი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 3-14);

-მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 169-179);

-მესამე პირის თ----- ბ-----ის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 303-312);

-ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 20-26);

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 27-28, 29-30);

3.1.5. 2015 წლის 11 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ ქ. თ-----ი, სოფელ წ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით. (ს.კ. 81.02.97.1--) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ წარსადგენი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დადგენილი საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ზედდება ხდებოდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან და წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, მოსარჩელეს კვლავ მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით კი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 3-14);

- მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 169-179);
- მესამე პირის თ----- ბ-----ის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 303-312);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის
- 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 224--225);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 229);
- 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 233);
- განცხადება, განცხადების მიღების ბარათი (ტომი I, ს. ფ. 226-227);

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №68573 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებით მოსარჩელის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოსაფხვრელად კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ წარუდგენია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 3-14);
- მოპასუხის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 169-179);
- მესამე პირის თ----- ბ-----ის წერილობითი შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 303-312);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №68573 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 50-53)

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №68573 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება რომლითაც მოსარჩელე მოითხოვდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და ქ. თ-----ი, სოფელ წ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობების დაზუსტებას მიღებული იქნა

ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებისათვის, რომ მოსარჩელეს საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აქვს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 13 ივლისს; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, (ასევე 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებებით) მარეგისტრირებელმა ორგანომ ისე მიიჩნია წარდგენილი აზომვითი ნახაზით ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან და მოითხოვა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა, რომ არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთის ნამდვილი ადგილმდებარეობა; მოპასუხეს არ მიუწვევია დაინტერესებული პირები, მოწმეები (მესაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები) მოსარჩელის მიერ წარდგენილი და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული მტკიცებულებები არ განუხილია ერთობლიობაში;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88-----2-06 და 2015 წლის 19 ნოემბრის №88201-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები ასევე მიღებულია ფორმალურად არსებული მასალების სრულყოფილი გამოკვლევის გარეშე; მართალია თ-----ბ-----ის უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელდა მის მიერ ქონების აუქციონზე შეძენის გზით და ეს განკარგულება მხარეთა მიერ სადავოდ არ გამხდარა, მაგრამ რეგისტრაციისას არ დადგენილა ნაკვეთის ნამდვილი მდგომარეობა. ასევე გაურკვეველია თუ როგორ აღმოიფხვრა ნ----- მ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №88-----2 -03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილი შეჩერების საფუძველი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88-----2 -06 გადაწყვეტილების მიღებისას რომლითაც განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

4.1.2. ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა განეხილა, წარმოება ჩატარებინა სრულყოფილად, გამოეკვლია მასალები, შეეგროვებინა ცნობები, შეემოწმებინა დოკუმენტები, უნდა დაედგინა მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის

თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მან 2006 წელს შეიძინა მიწის ნაკვეთი, რომლის რეგისტრაციაც განახორციელა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მოპასუხე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი სახით, ხოლო რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების მოთხოვნით, როდესაც მომართა მოსარჩელემ მხარემ ადმინისტრაციულ ორგანოს აღმოჩნდა, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე ჰქონდა ზედდება, კერძოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

მესამე პირი თ----- ბ-----ი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ მის მიერ აუქციონზე შეძენილი იქნა უფლებრივად უნაკლო ნივთი და იგი კეთილსინდისიერი შემძენია.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, არ შეუმოწმებია ადმინისტრაციულ ორგანიზაციაში დაცული დოკუმენტაცია, არ გავიდა ადგილზე დათვალიერების ჩასატარებლად, არ დაადგინა მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების პირობას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავდეს მის უფლებას.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №6----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88-----2-06, 2015 წლის 19 ნოემბრის №88201-----03 რეგისტრაციების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული

ორგანოსთვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება. ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს და აყენებს თუ არა ისინი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განმარტებულია, როგორც – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი

განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ 8.7. და 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას.

„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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე ნ-----ლია ჭ-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე (რომელიც მხარეთა შორის დავას არ იწვევს) 2006 წლის 13 ივლისის მდგომარეობით რეგისტრირებული აქვს გ-----ნის რაიონი, სოფელ წ-----ში მდებარე 1000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო მანამდე აღნიშნული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო თ----- ქ-----ვილის სახელზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03, 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უტყუარად დაადგინა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება

მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად წარსადგენია კორექტირებული აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით კი სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. **სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 21 მაისის №0028-----საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნით, წარდგენილი დოკუმენტაციის და რეგისტრირებული მონაცემების გათვალისწინებით ნ-----ლია ჭ-----ის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა შეუძლებელია. განაწილების გეგმის წარდგენის შემთხვევაში შესაძლებელია დადგინდეს მოსარჩელის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა.**

ქ. თ-----ი, სოფელ წ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების მოთხოვნით წარდგენილ განცხადებაზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03 და 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებებით, მოსარჩელეს მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა იმ საფუძვლით, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ზედდება ხდებოდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა **თ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში რომლის საკადასტრო კოდია 81.02.02.8--. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია ის გარემოება, რომ თ----- ბ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ს. კ. 81.02.02.8--., მანამდე რეგისტრირებული იყო 81.02.99.7-- საკადასტრო კოდით, მოსარჩელეს კი 2006 წლის 13 ივლისიდან საკუთრების უფლება რეგისტრირებული ჰქონდა საჯარო რეესტრში.**

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაზუსტებული მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე

სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6. მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა ახალი რეგისტრაციის განხორციელებამდე უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 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. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს აღინიშნა, რომ რეესტრთა ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მართალია მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, თავის დროზე, საჯარო რეესტრში არ ყოფილა რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, მაგრამ დაუშვებელია, რომ დაუზუსტებელი რეგისტრაციის თანმდევი ნეგატიური შედეგების გამო პასუხისმგებლობა დაეკისროს არა სარეგისტრაციო მომსახურების გამწევ ადმინისტრაციულ ორგანოს, არამედ - მომხმარებელს, ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან

მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. **საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.**

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკასაციო სასამართლომ 2015 წლის 02 ივლისის №ბს-30-30 (2კ-15) გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა ამისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არ სეზობს და

ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (ვ არაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ მესაკუთრეთა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან ხოლო შემძენი, თავის მხრივ ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობისთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომლის პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშეუსაბამობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის და მესამე პირთა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე წარმოშობილია გარიგებების საფუძველზე, ნ---ლია ჭ-----მა სოფელ წ-----ში 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შეიძინა თ----- ქ-----ვილისაგან 2006 წლის 13 ივლისს და აღირიცხა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, ხოლო ნ----- მ-----ემ 2007 წლის 25 სექტემბერს სოფელ წ-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი შეიძინა ბ---- ქ-----ვილისაგან და საჯარო რეესტრში აღირიცხა მესაკუთრედ. 2011 წლის 21 ნოემბერს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ნ----- მ-----ემ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №88-----2-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88-----2-06 გადაწყვეტილებით განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. (ს. კ. 81.02.02.8--) საქმის მასალებით გაურკვეველია იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომელიც მითითებული რეგისტრაციის საფუძველი გახდა. ამასთან არც მოცემულ შემთხვევაშია დადგენილი უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის თანახმად,

თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო;

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც იგი მოითხოვდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის (შეჩერების) შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას არ დააკმაყოფილა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით 81.02.02.8--) საზღვრებში. შესაბამისად წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი.

2012 წლის 23 მაისის №88-----2-06 და 2015 წლის 19 ნოემბრის №88201-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03 და 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ასევე 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე.

2012 წლის 23 მაისს უძრავი ქონების ნ----- მ-----ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ მომხდარა საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლა, კერძოდ, მოპასუხეს არ გაუთვალისწინებია მასთან დაცული დოკუმენტები, რომლითაც შესაძლებელია დგინდებოდა, რომ ნ-----ლია ჭ-----ს 2006 წლის 13 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპოვებული ჰქონდა საკუთრების უფლება წ-----ში მდებარე 1 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. (მოპასუხე შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით ადასტურებს ასეთს) სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მფლობელთა გამოკითხვით, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნის და საჯარო რეესტრში დაცულ დოკუმენტების საფუძველზე უნდა დაადგინოს მოსარჩელის და მესამე

პირის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რათა არ მოხდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლით დადგენილი თანასწორობის პრინციპის დარღვევა, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

„გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მეთოთხმეტე მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი; საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება; **სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება/დადგენა**; წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციური ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სარეგისტრაციო წარმოებისას სადავო მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მეშვეობით უნდა დაადგინოს გ-----ნის რაიონი, სოფელ წ-----ში მდებარე 1000 კვ.მ ფართობის მოსარჩელის და მესამე პირთა მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებში ხომ არ არის დაცული დასახელებული უძრავი ნივთის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე

ყვითელი ფენა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მიწვეული უნდა იქნას ყველა დაინტერესებული პირები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. A

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №68573 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოიწვია დაინტერესებული პირები, არ იმსჯელა შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზე, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, მათ შორის არ დაადგინდა მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა, ერთობლიობაში არ შეამოწმა და შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებასა ან განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანამდე მისცეს ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს აღნიშნულ საკითხზე საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს

ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 22 მარტის №68573 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას საერთოდ არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, საჩივრის ავტორს არ მისცემია საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა; არ მოწვეულან დაინტერესებული პირები.

ამდენად, დასახელებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით კანონსაწინააღმდეგოა, რის გამოც სახეზეა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველები. კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტები. ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ობიექტური შეფასების საფუძველზე.

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

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით. კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით. ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა რის გამოც, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მეორე, მე-10, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ნ----ლია ჭ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. სადავო საკითხის გადაწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 მაისის №88-----2-06 და 2015 წლის 19 ნოემბრის №88201-----03 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 17 დეკემბრის №88-----03, 2015 წლის 24 დეკემბრის №88-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, 2016 წლის 26 იანვრის №88-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 მარტის №6-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი;

3. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელე ნ---ლია ჭ---ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თ-----ის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თ-----ი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ--- თ-----ი