

საქმე № 190310116001318257

საქმე N38/2392-18



**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

21 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
მოსამართლე - ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

**აპელანტი (მესამე პირი) - ბ----- ტ-----ე;**

**წარმომადგენელი - ც----- ფ-----ე;**

**აპელანტი (მოპასუხე) -** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ი;

**წარმომადგენელი - ი----- კ-----ე;**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ს----- ნ-----ა;**

**წარმომადგენელი - პ----- ს-----ა;**

**დავის საგანი -** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება;

**1. სააპელაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა:**

**1.1. ბ----- ტ-----ე** მოითხოვს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება, როგორც არაუფლებამოსილი პირის მოთხოვნა და შეწყდეს წარმოება;

**1.2.** საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----მა ოფისმა მოითხოვეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება

## **2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

### **2.1.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებით ს----- ნ-----ას წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა--00 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფომ ბაჟის ასანაზღაურებლად.

### **2.2. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**2.2.1.** გ-----ი, ბ---ი, ს-----ი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით-----ს აღირიცხა საჯარო რეესტრში ე-----ის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით----- 20-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე-----ა ი-----ის სახელზე,-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,-----ს აღირიცხა თ-----ის სახელზე, ხოლო-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე-----ს აღირიცხა ბ-----ტ-----ის სახელზე. ბ-----ტ-----ემ 2-----ს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გ-----ის რაიონში, ბ---ის ს-----ი.

**2.2.2.** გ-----ი, ბ---ი, ს-----ი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით-----ს აღირიცხა საჯარო

რეესტრში ნ-----ის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით----- მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე-----ს აღირიცხა ს----- ნ-----ას სახელზე, თუმცა საქმის მასალებში დართულ განცხადებაში მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერი მითითებულია----. გ-----ი, ს-----ი, 0.10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე-----ს აღირიცხა ზ-----ის სახელზე, ხოლო-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,-----ს ს----- ნ-----ას სახელზე. გ-----ი, ბ---ი, ს-----ი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით-----ს აღირიცხა საჯარო რეესტრში ი----ი შ-----ის სახელზე, ხოლო-----ის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,-----ს აღირიცხა ს----- ნ-----ას სახელზე.

**2.2.3.** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

**2.2.4.** 2-----ს ბ----- ტ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალება და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთებზე

რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალდებულების ნაწილში ბ----- გ-----ეს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, ხოლო თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ნაწილში საჩივარი დარჩა განუხილველად.

**2.2.5.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილებით ბ----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების დავალდებულების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ნაწილში და დაევალა მოპასუხეს გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

**2.2.6.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება, თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის

2-----ის გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ წარსადგენია მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

**2.2.7.** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ბ----- ტ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციით ურთიერთშეჯერებით, ვერ ხდება ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია. შესაბამისად მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის დამატებით წარსადგენია შესაბამისი დოკუმენტი რომლითაც დადგინდება ზემოაღნიშნული გარემოება და იდენტიფიცირებული იქნება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ბ----- ტ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

**2.2.8.** 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ბ----- ტ-----ემ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გ-----ის რაიონში, ბ-----ის ს-----ი. 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ წარსადგენია, ინფორმაცია რომლითაც მოხდება უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის და საზღვრების იდენტიფიკაციის ფაქტის დადასტურება უფლების დამდგენ დოკუმენტთან მიმართებაში, ხოლო-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

**2.2.9.** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები ბ-----

-----ი ტ-----ის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2-----ის №----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2-----ის №----- გადაწყვეტილებები. დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- და №----- სარეგისტრაციო განცხადებებზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არასრებობის შემთხვევაში.

**2.2.10.** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- და ამავე თარიღის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებით, ბ----- ტ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია.

### **2.3. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.**

**2.3.1.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები არ გამოკვლეულა სრულყოფილად, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთების ნამდვილი ადგილმდებარეობა.

**2.3.2.** ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს თ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონი, ბ-----ის ს-----ში მდებარე, 0,10 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს მ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია.

აღნიშნულს სასამართლო ადგენს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- -- ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსიდან გამომდინარე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან შეუძლებელია ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს თ-----ისაგან, ხოლო-----ს მ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10-

0,10 ჰა მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის ზუსტი განსაზღვრა, მოპასუხის მიერ საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად. სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე, სადაც მარეგისტრირებელ ორგანოს პირდაპირ მიეთითა ს----- ნ-----ას და ბ----- ტ-----ის უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზების დადგენა.

### **2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში 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.

სასამართლომ განმარტა, 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.

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე ს----- ნ-----ას და მესამე პირს ბ----- ტ-----ეს საკუთრების უფლება გ-----ი, ბ-----ი, ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებული აქვთ-----

წლებში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით ბ----- ტ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა №----- განცხადებაზე მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარდგენამდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ბ----- ტ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციით ურთიერთშეჯერებით, ვერ ხდება ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია. შესაბამისად, მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის დამატებით წარსადგენი იყო შესაბამისი დოკუმენტი რომლითაც დადგინდებოდა ზემოაღნიშნული გარემოება და იდენტიფიცირებული იქნებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ბ----- ტ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ბ----- ტ-----ემ, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გ-----ის რაიონში, ბ----ის ს-----ი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ წარსადგენი იყო, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი/ინფორმაცია რომლითაც მოხდებოდა უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის და საზღვრების იდენტიფიკაციის ფაქტის დადასტურება უფლების დამდგენ დოკუმენტთან მიმართებაში, ხოლო ამავე სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- და 2-----ის №-----  
--- გადაწყვეტილებები ბ-----ი ტ-----ის მიერ გასაჩივრებული იქნა  
ადმინისტრაციული წესით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
თავმჯდომარის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით ბ----- ტ-----ის  
საჩივარი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების  
რეგისტრაციის დეპარტამენტის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების  
შესახებ 2-----ის №----- და სარეგისტრაციო წარმოების  
შეწყვეტის შესახებ 2-----ის №----- გადაწყვეტილებები.  
დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- და №-----  
სარეგისტრაციო განცხადებებზე რეგისტრაციის შესახებ  
გადაწყვეტილებების მიღება სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების  
არარსებობის შემთხვევაში. დასახელებული გადაწყვეტილების  
შინაარსიდან გამომდინარე, სააგენტომ დადგენილად მიიჩნია, თბილისის  
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----  
--ის გადაწყვეტილებით და ამავე საქმეზე-----ის უსწორობის  
გასწორების შესახებ განჩინების საფუძველზე,-----ის №-----  
და----- საკადასტრო კოდეხით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე  
განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციების ბათილად ცნობა.

სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული  
აგრეთვე ის ფაქტი, რომ დასახელებული საკადასტრო კოდეხით  
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებზე პირველადი რეგისტრაციის  
საფუძვლად მითითებული 1-----ს „ს-----“ მიერ  
გაცემული №----, №---- მიღება-ჩაბარების აქტები და საკადასტრო რუკები  
მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული.

სასამართლომ ასევე მიუთითა დადგენილ გარემოებაზე, რომ საჯარო  
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №-----  
გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის  
სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- და 2-----  
-----ის №----- გადაწყვეტილებები ისე იქნა მიჩნეული მოქმედ  
კანონმდებლობასთან შეუსაბამოდ და ისე გაუქმდა, რომ არ დასაბუთდა  
აღნიშნული. რაც შეეხება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო  
ნაწილში მითითებულ გარემოებას მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების  
აქტის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ მტკიცებულებად  
მიჩნევასთან და „ს-----“ მიერ 1-----სა და 2-----ს  
გაცემული №---- და №---- მიღება-ჩაბარების აქტების სარეგისტრაციო  
ორგანოში დაუცველობასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ  
არ შეიძლება აღნიშნული ფიზიკური პირის ბრალეულობიდან  
გამომდინარეს წარმოადგენდეს ვინაიდან, დადგენილია, რომ მოსარჩელე ს-  
----- ნ-----ას მიერ მიწის ნაკვეთები შეძენილი იქნა ნასყიდობის

ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო საქმის მასალებში დაცული ზ-----  
-----ის და ი----- შ-----ის თავდაპირველი რეგისტრაციის მასალებით  
(ტომი I, ს.ფ. 399, 401, 420, 422) დგინდება, რომ მათ მიერ სარეგისტრაციოდ  
წარდგენილი იქნა №---- და №---- მიღება-ჩაბარების აქტი, საჯარო რეესტრის  
შესახებ" საქართველოს მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის შინაარსიდან  
გამომდინარე კი, მარეგისტრირებული ორგანო პასუხისმგებელია  
რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ  
სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის  
ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- ს-----ო ექსპერტიზის  
დასკვნით, ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს თ-----  
ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონი, ბ-----ის ს-----ში მდებარე, 0,10 ჰა  
დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული  
განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბ----- ტ-----  
-----ის მიერ 2-----ს მ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის,  
ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს  
რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი  
ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია.

მოსარჩელის და მესამე პირთა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე  
წარმოშობილია გარიგებების საფუძველზე, №----- საკადასტრო კოდით  
რეგისტრირებული დაუზუსტებელი 0.10 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი ე-----  
-----ისაგან შეიძინა ი-----ემ, ი-----ისაგან თ-----  
-----მა, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან ბ----- ტ-----ემ და 2-----ს  
აღირიცხა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, ხოლო №----- საკადასტრო  
კოდით რეგისტრირებულ 0.10 ჰა ფართობის დაუზუსტებელ მიწის  
ნაკვეთზე, მდებარე გ-----ის რაიონი, ბ-----ის ს-----ში ნ-----  
-----ისაგან შეიძინა მ-----ემ, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან ბ----- ტ-----ემ. ასევე  
დადგენილია, რომ ბ----- ტ-----ემ №----- და №----- საკადასტრო  
კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების დაუზუსტებული  
მონაცემებით რეგისტრაციის მიზნით-----ს განცხადებებით  
მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ საჯარო  
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2-----ის №----- და №-----  
----- გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოებები შეჩერდა იმ  
საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში  
რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის  
არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. აღნიშნული  
გადაწყვეტილება მესამე პირის მიერ გასაჩივრებული იქნა  
ადმინისტრაციული წესით, ხოლო შემდგომ სასამართლოში.

ასევე დადგენილია, რომ №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ

დაუზუსტებელ 0.10 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გ-----ის რაიონში, ბ---ის ს-----ში ზ-----ისაგან შეიძინა ს----- ნ-----ამ, ხოლო №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 0.10 ჰა ფართობის დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გ-----ის რაიონში, ბ---ის ს-----ში ი----- შ-----ისგან შეიძინა ს----- ნ-----ამ. დადგენილია, რომ 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით ს----- ნ-----ას განცხადებაზე, რომლითაც ითხოვდა ბ---ის ს-----ში მდებარე №----- მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვის საფუძველზე ხდებოდა ზედდება საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. დადგენილია, რომ ს----- ნ-----ას განცხადების საფუძველზე-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №-----. ასევე, 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №-----. ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა ს----- ნ-----ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა 3000 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი. გაერთიანებული ფართობი რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №-----. ამასთან არც მოცემულ შემთხვევაშია დადგენილი უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობები. აღნიშნული რეგისტრაციები ბ----- ტ-----ის მიერ გასაჩივრდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილებით ბ----- ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების დავალდებულების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თმის ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- --- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ნაწილში და დაევალა მოპასუხეს გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ დასახელებული გადაწყვეტილებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს პირდაპირ მიეთითა ს----- ნ-----ას და ბ----- ტ-----ის უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზების დადგენა, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით მითითებული დასადგენი ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლის გარეშე. მოპასუხე ფრომალურად მიუდგა საკითხს, როდესაც დადგენილად მიიჩნია სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული №----- და----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობა ვინაიდან, სამოტივაციო ნაწილში პირდაპირ მიეთითა მოპასუხეს დასადგენი ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მის მიერ არ შესრულებულა. სასამართლო აღნიშნულს ადგენს მის მიერ ჩატარებული ს-----ო ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე რომლითაც დადგენილია, რომ ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს თ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონი, ბ-----ის ს-----ში მდებარე, 0,10 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს მ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი

ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია.

„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 გე-----

-----ის 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 ქაღალდისა 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 მომსახურეობის გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სარეგისტრაციო წარმოებისას სადავო მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გე-----

-----ის მეშვეობით უნდა დაადგინოს გ-----ის რაიონში, ბ-----ის ს-----ში მდებარე მოსარჩელის და მესამე პირის 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.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ საერთოდ არ ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება, არ გამოიკვლია მთელი რიგი გარემოებები, მათ შორის არ დაადგინდა მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა, მარეგისტრირებელ ორგანომ უნდა დაადგინოს ს----- ნ-----ას და ბ----- ტ-----ის უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზები. რაც შეეხება მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებას იმ გარემოების შესახებ, რომ მოსარჩელის გააჩნია საკუთრება, სადავოა მისი ადგილმდებარეობა, სხვა აზომვითი ნახაზის წარდგენაში არ არის შეზღუდული, საკადასტრო რუკები და მოსარჩელის ნაკვეთზე დაცული არ არის მიღება-ჩაბარების აქტები სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული არ შეიძლება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდეს ვინაიდან, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ არაერთ საქმეზე განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა იმ ძირითადი ელემენტების გარეშე, რაც საკუთრების უფლებას განასხვავებს სხვა სამოქალაქო სამართლებრივი ინსტიტუტებისაგან. სასამართლომ დაუშვებლად მიიჩნია რეგისტრირებული მონაცემების და ნამდვილი მდგომარეობის ერთმანეთთან შეუსაბამობა. საკადასტრო რუკების არარსებობასა და მიღება-ჩაბარების აქტების საჯარო რეესტრში დაუცველობასთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული არ შეიძლება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ან რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის უპირობო საფუძველი გახდეს ვინაიდან, როგორც სასამართლომ აღნიშნა საჯარო რეესტრია უფლებამოსილი რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, მოსარჩელის მიწის ნაკვეთზე კი თავდაპირველი მესაკუთრის რეგისტრაციისას მიღება-ჩაბარების აქტი წარდგენილი იქნა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება ბ----- ტ-----ის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და აღნიშნული ზედდებაში მოხვდება ს----- ნ-----ას მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას მარეგისტრირებული ორგანო, „საჯარო რეესტრის

შესახებ" საქართველოს კანონის 21 მუხლის პირველი პუნქტის 2<sup>1</sup>-ე ქვეპუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების კანონიერების შესწავლის მიზნით (მოცემულ შემთხვევაში მიღება-ჩაბარების აქტების არქივში დაუცველობის საკითხის შესწავლის მიზნით) უფლებამოსილია დოკუმენტები გადააგზავნოს სამართალდამცავ ორგანოებში. სასამართლომ მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებასთან დაკავშირებით, თითქოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილებით მიჩნეული იქნა ის გარემოება, რომ ს----- ნ-----ას საკუთრების უფლება კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე არ გააჩნია, ხოლო ბ----- ტ-----ის აქტები საკადასტრო რუკები დაცულია, თანხვედრაშია, აღნიშნა, რომ ასეთი დასახელებული გადაწყვეტილების შინაარსით არ ირკვევა. სასამართლოს არცერთ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაში ასეთი არ მიუთითებია. უფრო მეტიც, მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა №-----, №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული პირველადი რეგისტრაციის კანონიერების გამოკვლევა, ს----- ნ-----ას და ბ----- ტ-----ის მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზების დადგენა. შესაბამისად, არასწორია მოპასუხის წარმომადგენლის მითითება იმის შესახებ, რომ სასამართლომ ს----- ნ-----ას უფლება ამ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე არ მიიჩნია. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ბ----- ტ-----ის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ყველა გარემოება გამოიკვლია განმარტავს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტების მარეგისტრირებელ ორგანოში არსებობა, საკადასტრო რუკის დაცულობა და მეზობლების აქტების არსებობა ვერ იქნება მიჩნეული ბ----- ტ-----ის უშუალოდ დასახელებულ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძვლად ვინაიდან, განსხვავებულს ადგენს ექსპერტიზის დასკვნა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის მითითებასთან დაკავშირებით, რომელიც შეეხება რიგითობას და უკეთესი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობას სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული უნდა შეფასდეს მას შემდეგ რაც მიწის ნაკვეთების ნამდვილი ადგილმდებარეობები იქნება დადგენილი.

მესამე პირის წარმომადგენლის განმარტებასთან დაკავშირებით, თითქოს მოსარჩელე არ ფლობდა მიწის ნაკვეთს, ხოლო მესამე პირს ფლობა უდგინდება სასამართლომ განმარტა, რომ ასეთის დამადასტურებელი დოკუმენტი საქმის მასალებში არ წარმოდგენილა. უფრო მეტიც სასამართლოს მიერ დათვალიერებული იქნა მხარეთა მიერ მითითებული ტერიტორია, რომელიც ტყეშია და არცერთი მათგანის ფლობის ფაქტი არ დასტურდება. (თუმცა ფლობის ფაქტს ამ კონკრეტულ დავის შემთხვევაში

არსებითი მნიშვნელობა არ გააჩნია).

სასამართლომ განმარტა, 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.

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

სასამართლომ მიუთითა, რომ 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 ჩატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- და ამავე თარიღის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში სასამართლომ განმარტა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით მითითებული გარემოებების სრულყოფილი შესწავლის გზით, სადაც მარეგისტრირებელ ორგანოს პირდაპირ მიეთითა ს----- ნ-----ს და ბ----- ტ-----ის უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს

წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზების დადგენა მარეგისტრირებული ორგანო თავად იქნება უფლებამოსილი საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციები ძალადაკარგულად გამოაცხადოს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეფასება უნდა მისცეს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2-----ის №----- ს-----ო ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის შინაარსიდან გამომდინარე ბ----- ტ-----ის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია, ხომ არ წარმოადგენს აღნიშნული ახლად აღმოჩენილ ან გამოვლენილ გარემოებას.

### **3. ბ----- ტ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული კანონიერ ძალაში შესული 06.06.2014 წლის გადაწყვეტილება. მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელე აღარ წარმოადგენდა მესაკუთრეს. მას დღემდე არ წარმოუდგენია რაიმე ახალი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლის წარმოდგენის შემთხვევაში ის თუნდაც სავარაუდოდ შეძლებდა ახალი გარემოებით სარეგისტრაციო წარმოების დაწყებას.

აპელანტი მიუთითებს, რომ 2----- განხორციელებულ რეგისტრაციებზე არ იყო სავალდებულო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, ვინაიდან ვერ ხერხდებოდა აზომვების წარმოება, ხოლო რაც შეეხება ექსპერტიზის დასკვნას იგი მოიცავს 2----- პერიოდს. ექსპერტს არ შეუსწავლია

ახალი რეგისტრაციების დროს წარდგენილი თანდართული აზომვითი ნახაზები, რომლებიც ზუსტად მიუთითებს მოთხოვნილი რეგისტრაციის ადგილმდებარეობას, სრული სიზუსტით.

#### **4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტებმა მიუთითეს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით----- (მესაკუთრე ზ----- ჯ-----ე) და უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით----- (მესაკუთრე ი----- შ-----ი) დარეგისტრირდა 2-----ს. ხოლო უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით----- (მესაკუთრე ნ-----ი) და უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით----- (მესაკუთრე ე-----ი) დარეგისტრირდა 2-----ს.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილება გამოიტანა ბ----- ტ-----ის სასარგებლოდ და ბათილად ცნო არა მხოლოდ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლითაც დაზუსტდა ს----- ნ-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემები, არამედ პირველადი რეგისტრაციებიც და არაერთხელ გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული რეგისტრაციების საფუძვლად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები და საკადასტრო რუკები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ინახებოდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილება სრულად გაიზიარა როგორც თბილისის სააპელაციო სასამართლომ 2015 წლის 26 თებერვლის განჩინებით (საქმე N3-----), აგრეთვე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ, რომელმაც 2015 წლის 29 სექტემბრის (საქმე ბ----- განჩინებით დაუშვებლად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

ამდენად, კანონიერ ძალაში შევიდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილება, რომელმაც გადაწყვეტილება გამოიტანა ბ----- ტ-----ის სასარგებლოდ, რაც უგულებელყოფილია რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N----- (-----) გადაწყვეტილება მიღებულია ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, რადგან მოპასუხეს არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთების ნამდვილი

ადგილმდებარეობა.

თუმცა სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ ს-----ო ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, რომლითაც დადგენილია, რომ ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----  
-----ს თ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონი, ბ-----ის ს-----  
-----ში მდებარე, 0,10 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2-----  
--ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს მ-----  
ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა  
მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის  
რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა  
შეუძლებელია.

ამასთან, სასამართლო გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული  
კონკრეტულად რა სახის ქმედება უნდა განახორციელოს საჯარო რეესტრის  
ეროვნულმა სააგენტომ სადავო უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობის  
დასადგენად, მაშინ როდესაც თავად უთითებს, რომ აღნიშნულის დადგენა  
შეუძლებელია საქმეში დაცული მტკიცებულებებით. ხოლო საქმის  
მასალებში ინახება N----- სარეგისტრაციო განაცხადს თანდართული---  
----- და----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის  
თავდაპირველი მესაკუთრეების ნ-----ის, ე-----ის, თ-----  
-----ის და მ-----ის განცხადება, რომლებიც ადასტურებენ მათ მიერ  
გასხვისებული უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით  
მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში,  
როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების  
დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს  
შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან  
გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება.  
შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების  
შეფასება. განსახილველ შემთხვევაში კი, სასამართლომ დანიშნა როგორც  
ექსპერტიზა, აგრეთვე სადავო უძრავი ნივთების ადგილზე დათვალიერებაც  
კი, ხოლო მიღებულ გადაწყვეტილებაში არაფერია ნათქვამი იმის თაობაზე  
რა დამატებითი ქმედება უნდა განახორციელოს საჯარო რეესტრის  
ეროვნულმა სააგენტომ.

აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოსთვის  
ყველა ფაქტობრივი გარემოება იყო ცხადი და მას არაფერი უშლიდა ხელს  
არსებითი გადაწყვეტილების მიღებაში.

ზემოაღნიშნული მსჯეობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიაჩნია, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ს----- ნ----- ასთვის სრულად უარი უნდა ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, შესაბამისად არ არსებობდა მოპასუხესათვის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 (ასი) ლარის ოდენობით მოსარჩელეს სასარგებლოდ დაკისრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველიც .

## **5. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:**

### **5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:**

**5.1.1.** გ-----ი, ბ---ი, ს-----ი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით-----ს აღირიცხა საჯარო რეესტრში ე-----ის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით----- 20-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე-----ა ი-----ის სახელზე,-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,-----ს აღირიცხა თ-----ის სახელზე, ხოლო-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე-----ს აღირიცხა ბ----- ტ-----ის სახელზე. ბ----- ტ-----ემ 2-----ს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გ-----ის რაიონში, ბ---ის ს-----ი.

**5.1.2.** გ-----ი, ბ---ი, ს-----ი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით-----ს აღირიცხა საჯარო რეესტრში ნ-----ის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით----- მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე-----ს აღირიცხა ს----- ნ-----ას სახელზე, თუმცა საქმის მასალებში დართულ განცხადებაში მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერი მითითებულია----. გ-----ი, ს-----ი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე-----ს აღირიცხა ზ-----ის სახელზე, ხოლო-----ის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,-----ს ს----- ნ-----ას სახელზე. გ-----ი, ბ---ი, ს-----ი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით----- 1-----ის №---

მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით-----  
---ს აღირიცხა საჯარო რეესტრში ი-----ი შ-----ის სახელზე, ხოლო-----  
-----ის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,---  
-----ს აღირიცხა ს----- ნ-----ას სახელზე.

**5.1.3.** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად წარსადგენია კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

**5.1.4.** 2-----ს ბ----- ტ-----ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალება და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალდებულების ნაწილში ბ----- ტ-----ეს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, ხოლო თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით №----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ნაწილში საჩივარი დარჩა განუხილველად.

**5.1.5.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილებით ბ----- ტ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად

ბათილად იქნა ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების დავალდებულების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თმის ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ს №----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №-----; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ნაწილში და დაევალა მოპასუხეს გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

**5.1.6.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილება, თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-----ის გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ წარსადგენია მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

**5.1.7.** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ბ----- ტ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ განცხადებაზე

თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციით ურთიერთშეჯერებით, ვერ ხდება ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია. შესაბამისად მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის დამატებით წარსადგენია შესაბამისი დოკუმენტი რომლითაც დადგინდება ზემოაღნიშნული გარემოება და იდენტიფიცირებული იქნება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ბ-----ტ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

**5.1.8.** 2-----ს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ბ-----ტ-----ემ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გ-----ის რაიონში, ბ-----ის ს-----ი. 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ წარსადგენია, ინფორმაცია რომლითაც მოხდება უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის და საზღვრების იდენტიფიკაციის ფაქტის დადასტურება უფლების დამდგენ დოკუმენტთან მიმართებაში, ხოლო-----ის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

**5.1.9.** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2-----ის №----- სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები ბ-----ი ტ-----ის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2-----ის №----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2-----ის №----- გადაწყვეტილებები. დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №----- და №----- სარეგისტრაციო განცხადებებზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არასრებობის შემთხვევაში.

**5.1.10.** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის №----- და ამავე თარიღის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებით, ბ----- ტ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია.

## **5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:**

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

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

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

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სადავოდ აქვს გამხდარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის N---- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის N----- და 2-----ის N----- უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ. მითითებული სადავო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბ----- ტ-----ის მოთხოვნა და მისი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა დაზუსტებული მონაცემებით.

აღნიშნული რეგისტრაცია კი გახდა საფუძველი ს----- ნ-----ასთვის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია შეფასდეს სადავო აქტების გამოცემის კანონისმიერი საფუძვლები, მათ შორის უნდა დადგინდეს არსებობდა თუ არა იმგვარი ფქტობრივი გარემოება, რომელიც გამორიცხავდა სადავო გადაწყვეტილების მიღებას.

დადგენილია, რომ ს----- ნ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ნასყიდობის ხელშეკრულებათა საფუძველზე, განხორციელდა უძრავ ნივთებზე მდებარე თბილისი, დ-----ი, ს-----ი საკადასტრო კოდებით: 8----- (0,1 ჰა),----- (0,1ჰა) და----- (0,1ჰა).

განსახილველი დავისთვის მნიშვნელოვან გარემოებას, წარმოადგენს მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე პირველადი რეგისტრაციის თარიღი და უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კერძოდ:

- მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2-----ს, N1--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გაცემული 1-----;
- მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2-----ს, N1--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გაცემული 2-----;
- მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2-----ს, N1--- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გაცემული 2-----.

ზემოთაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე 2-----ის N1----- N1----- და N1----- რეგისტრაციების შედეგად განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია, კერძოდ: მიწის ნაკვეთს----- მიენიჭა ს.კ.----- , მიწის ნაკვეთს ს.კ.----- მიენიჭა ს.კ.----- და მიწის ნაკვეთს ს.კ.----- მიენიჭა ს.კ.----- 2-----ის N----- გადაწყვეტილებით მოხდა მითითებული სამი მიწის ნაკვეთის გაერთიანება და მიღებულ იქნა მიწის ნაკვეთი ს.კ.----- (3000 კვ.მ).

დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ 2-----ის N----- და N----- სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების შედეგად, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთებზე ს.კ.----- და----- რეგისტრირებულ იქნა ბ----- ტ-----ის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით.

განსახილველი დავისთვის, ასევე, მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს ბ----- ტ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაციის თარიღი და უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კერძოდ:

- მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2-----ს, N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გაცემული 1-----.
- მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა აგრეთვე-----ს, N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გაცემული 1-----.

ბ----- ტ-----ემ 2-----ის N----- და N----- განცხადებებით მიმართა ქოების რეგისტრაციის დეპარტამენტს, სადაც წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქაღალდის და ელექტრონული ვერსია და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- და----- რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N----- და N----- გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ სფუძვლით, რომ ხდებოდა ს----- ნ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ს.კ.----- ზედდება. ბ----- ტ-----ემ აღნიშნული გადაწყვეტილებები გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, თუმცა სააგენტოს თავმჯდომარემ უარი უთხრა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ბ----- ტ-----ემ სარჩელი შეიტანა თბილისის საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ამასთან მან მოითხოვა მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდებით----- და----- პირველადი და შემდგომი რეგისტრაციების ბათილად ცნობა, ასევე-----ის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა რომლითაც მოხდა ზემოთაღნიშნული უძრავი ნივთების გაერთიანება. მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მიწის ნაკვეთები, რომელბიც ხელს უშლიდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაზუსტებულ რეგისტრაციას დარეგისტრირებული იქნა არასწორად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2-----ის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მიწის ნაკვეთის ს.კ.----- და ს.კ.----- პირველადი რეგისტრაციები, ასევე ამ ნაკვეთებზე განხორციელებული შემდგომი რეგისტრაციები. ამასთან, ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის N----- და N----- -- გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალა გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება ამ სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით. მითითებული გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ ს----- ნ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე პირველადი

რეგისტრაციები განხორციელდა მიღება ჩაბარების აქტების საფუძველზე. ამასთან, დადგინდა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ინახებოდა და არ იყო დაცული აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტები, ასევე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა გამოიკვლიოს N----- და N----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავ ქონებებზე პირველადი რეგისტრაციის კანონიერება. ასევე, ს----- ნ-----ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და ბ----- ტ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზები. ამავე გადაწყვეტილებით სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთებს შორის გადაფარვის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხის იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი მდგომარეობა. მხედველობაშია მისაღები, აგრეთვე, რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა. იმ შემთხვევაში თუკი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისას დადგინდება მოცემული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა, სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს უფრო ადრე რეგისტრირებულ უფლებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 2-----ს გამოიცა----- გადაწყვეტილება, რომლის შედეგად ს----- ნ-----ას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- ნაწილობრივ გაუქმდა რეგისტრირებული მონაცემები და მის საკუთრებაში დარჩა--000 კვ.მ, მიწის ნაკვეთების ს.კ.----- და ს.კ.----- (1000 კვ.მ + 1000 კვ.მ) გამოკლებით.

2-----ს სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება განაცხადზეც N-----, თუმცა 2-----ს მიღებულ იქნა N----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რადგან ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, 2-----ს კი N----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2-----ს ბ----- ტ-----ემ მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე ს.კ.----- ცვლილებების რეგისტრაცია და წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2-----

---ის N----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ ვერ ხდებოდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N----- და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N----- გადაწყვეტილებები ბ----- ტ-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ერთჯერადი გასაჩივრების წესით სააგენტოს თავმჯდომარესთან.

სააგენტომ მიიჩნია რა, რომ არსებობდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები, აგრეთვე არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები,-----ს მიიღო N---- გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ განახლდა წარმოება სარეგისტრაციო განაცხადზე N----- და N----- და მიღებულ იქნა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2-----ის N----- და N----- გადაწყვეტილებებით ს----- ნ-----ას უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ბ-----ის ს-----ი. გადაწყვეტილებით ს----- ნ-----ას განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.----- და 0----- საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულია ბ----- ტ-----ის საკუთრების უფლება. მოსარჩელეს აღნიშნული გადაწყვეტილებები განსახილველი დავის ფარგლებში სადავოდ არ გაუხდია. შესაბამისად, სასამართლო მის კანონიერებას არ შეამოწმებს.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველ ეტაპზე უნდა დადგინდეს ბ----- - ტ-----ეს გააჩნდა თუ არა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები და გადაწყვეტილების მიღების მომენტისთვის არსებობდა თუ არა დამაბრკოლებელი გარემოებები.

როგორც უკვე აღინიშნა ბ----- ტ-----ის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებულია 2-----ს N--- და N--- მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე. გარდა აღნიშნულისა ბ----- ტ-----ემ 2-----ს უფლების რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ამდენად, განმცხადებელმა წარადგინა როგორც უფლების დამდგენი დოკუმენტები ასევე საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საგულისხმოა, რომ დოკუმენტების ურთიერთშეჯერების შედეგად არ გამოვლინდა სხვის მიწის ნაკვეთთან

ზედდების არსებობა ან სხვა დამაბრკოლებელი გარემოება. ს----- ნ-----ას საკუთრების უფლება იყო გაუქმებული და იგი აღარ წარმოადგენდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მე-8 მუხლზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ღ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის N503 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების თანახმად დადგინდა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-141 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქონების ლეგალიზების შესახებ საქართველოს კანონის 61 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტები, რომლებიც წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების საფუძველს, კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება, თუ: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის თარიღი, მიწის ნაკვეთის მისამართი და ფართობი, მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ ორი პირის ხელმოწერა და ბეჭედი.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N94 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 30-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე

პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „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, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კი მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით.

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველები.

განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობდა რაიმე სახის დამაბრკოლებელი გარემოება, რაც რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდებოდა.

მოსარჩელე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა ს----- ნ-----ასა და ბ----- ტ-----ის მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის დადგენა და აღნიშნულზე დაყრდნობით გადაწყვეტილების მიღება.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დავალების საფუძველზე ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გამოცემულ დასკვნას, რომლის თანახმად, ა) ს----- ნ-----ას მიერ 2-----ს ზ----- ჯ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობის და ს----- ნ-----ას მიერ 2-----ს ი----- შ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია. შესაბამისად, შეუძლებელია დადგინდეს ს----- ნ-----ას უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა ემთხვევა თუ არა ბ----- ტ-----ის საკადასტრო კოდი N----- და N----- საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, რომლის თავდაპირველ მესაკუთრეს

მ-----ე და თ-----ი წარმოადგენდა; ბ) ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს თ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბ----- ტ-----ის მიერ 2-----ს მ-----ისაგან შეძენილი გ-----ის რაიონის, ბ-----ის ს-----ში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2-----ს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №----- ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია. შესაბამისად, შეუძლებელია დადგინდეს ს----- ნ-----ას უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა ემთხვევა თუ არა ბ----- ტ-----ის საკადასტრო კოდი 0----- და 0----- საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას, რომლის თავდაპირველ მესაკუთრეს მ-----ე და თ-----ი წარმოადგენდა. აქვე შენიშვნის სახით მითითებულია: განაწილების გეგმის წარმოდგენის შემთხვევაში შესაძლებელია დადგინდეს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა.

საგულისხმოა, რომ ამგვარი განაწილების გეგმა ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული არ არის. ამდენად, ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის შედეგად აღმოჩნდა, რომ შეუძლებელი იყო მიწის ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა. მოცემულ პირობებში სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს დაეკისრა სადავო ნაკვეთების ზუსტი ადგილმდებარეობის დადგენა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, პალატა ყურადღებას მიაქცევს მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის დადგენის მიზნით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განხორციელებულ ადგილზე დათვალიერების პროცედურას, რაშიც მონაწილეობას იღებდნენ მოსარჩელის წარმომადგენელი პ----- ს-----ა, მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, მესამე პირი ბ----- ტ-----ე, მოწმე ზ----- ჯ-----ე, მოწმე ნ-----ი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიის სამსახურის სპეციალისტები. დათვალიერების დროს მხარეთა და მოწმეთა მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთების მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიის სამსახურის სპეციალისტთა მიერ მოხდა მიწის ნაკვეთების აზომვა, რაზეც მოგვიანებით მათ მიერ შედგა აზომვის ამსახველი დოკუმენტი(ტ. 2, ს.ფ. 152). მითითებული დოკუმენტის თანახმად, ბ----- ტ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდებით N----- და N----- მომიჯნავედ მდებარეობს ს----- ნ-----ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N-----, რომელიც როგორც ზემოთ აღინიშნა მოიცავდა მხოლოდ 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. სწორედ დარჩენილი

2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნაზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ ს----- ნ-----ს განუმარტა, რომ მასზედ რეგისტრირებული იყო ბ----- გ-----ის საკუთრების უფლება საკადასტრო კოდებით N----- და N----- . ამდენად, სწორედ აღნიშნულ ნაკვეთებზე დაადგინდა სარეგისტრაციო სამსახურმა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ განსაზღვრული დავის საგანს არ წარმოადგენს ს----- ნ-----სთვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა, პალატა მაინც მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმსჯელოს ბ----- გ----- -ესა და ს----- ნ-----ს შორის უკეთესი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის შესახებ, რადგან მოარჩელეს მიაჩნია, რომ ბ----- გ-----ის უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მას უფლების დამდგენი დოკუმენტი გააჩნია.

სააპელაციო პალატას აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ბ----- გ----- ის რეგისტრირებულ საკუთრებასა და ს----- ნ-----ს მიერ მოთხოვნილ სარეგისტრაციო ობიექტს შორის არსებობს ზედდება, უფრო სწორად მასზედ აღრიცხულია ბ----- გ-----ის საკუთრების უფლება. მხარეები მათზე გაცემული საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების შესაბამისად მიუთითებენ ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში უნდა დადგენს თუ რომელ მათგანს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ასევე გათავალისწინებულ უნდა იქნეს უფლების პირველადი რეგისტრაციის რიგითობა. „საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობას, თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ანგარიში უნდა გაეწიოს იმას, თუ ვის გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან გათვალისწინებული უნდა იყოს უფლებათა რეგისტრაციისა და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის პრინციპი“ (სუსგ 21.11.2012 Nბს-593-588 (კ-11)).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით-----

(მესაკუთრე ზ----- ჯ-----ე) და უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით-----  
(მესაკუთრე ი----- შ-----ი) დარეგისტრირდა 2-----ს. ხოლო  
უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით----- (მესაკუთრე ნ-----  
-ი) და უძრავი ნივთი, საკადასტრო კოდით----- (მესაკუთრე ე-----ი)  
დარეგისტრირდა 2-----ს. შესაბამისად, უფლებათა რეგისტრაციის  
რიგითობის პრინციპის გათვალისწინებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს  
უფრო ადრე - 2-----ს რეგისტრირებულ უფლებას, ანუ 8-----  
და----- საკადასტრო კოდებით განხორციელებულ რეგისტრაციას,  
რომელზეც საკუთრების უფლება მოგვიანებით მოიპოვა ბ----- გ-----ემ.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, დადგენილია, რომ ს----- ნ-----ას რეგისტრაციის  
საფუძვლად მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კერძოდ:  
მიღება-ჩაბარების აქტები და საკადასტრო რუკები, მარეგისტრირებელ  
ორგანოში არ არის დაცული, იგი არც მესაკუთრეს აქვს, განსხვავებით, ბ-----  
-- გ-----ის საკუთრების დამდგენი დოკუმენტებისა. მოცემულ  
შემთხვევაში, უფლების დამდგენი დოკუმენტები დაცულია  
ადმინისტრაციულ ორგანოში და უფლების წარმოშობა პირვანდელ  
რეგისტრირებულ მესაკუთრეზე უტყუარად დასტურდება.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი  
მტკიცებულებები ცხადყოფს, რომ სრულად არის გამოკვლეული  
საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, არ არსებობს  
სხვა რაიმე სახის გარემოება/მტკიცებულება, რომელიც არ გამოკვლეულა  
და რომლის გამოკვლევის შესაძლებლობა გააჩნდა მარეგისტრირებელ  
ორგანოს.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებები, პირველი  
ინსტანციის სასამართლოს მიერ ჩატარებული საპროცესო ღონისძიებები,  
ექსპერტის დასკვნა, მხარეთა-ახსნა განმარტებები, საქართველოს უზენაესი  
სასამართლოს პრაქტიკა წარმოადგენს საკმარის საფუძველს მასზედ, რომ  
დადგინდეს სადავო აქტების კანონშესაბამისობა. ადმინისტრაციული  
ორგანოს მიერ გამოცემული აქტები წარმოადგენს კანონის მოთხოვნათა  
გათვალისწინებით გამოცემულ აქტებს და ისინი ძალაში უნდა იქნეს  
დატოვებული.

სააპელაციო პალატა აპელანტის ბ----- გ-----ის პოზიციაზე განსახილველი  
დავის წარმოების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, აღნიშნავს, რომ დავის  
საგანს და მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს საკუთრების უფლების  
რეგისტრაცია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ერთის მხრივ სადავო აქტებით  
რეგისტრირებულია ბ----- გ-----ზე და რომელზეც მას მიაჩნია, რომ აქვს  
უფლების დამდგენი დოკუმენტები. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ  
აპელანტის მითითებული პოზიცია უსაფუძვლოა.

ზემოაღნიშნული გარემოებების საფუძველზე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს პირველი ინსტანციის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს, საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება და ს----- ნ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

## **5. პროცესის ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ს----- ნ-----ას მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო აპელანტის ბ----- გ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მოსარჩელეს აპელანტების სასარგებლოდ.

## **IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ**

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ბ----- გ-----ის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ს----- ნ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ს----- ნ-----ას მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო აპელანტის ბ----- ტ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის და საჯარო რეესრტის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის გადახდა დაეკისროს ს----- ნ-----ას აპელანტების სასარგებლოდ;

5. გადაწყვეტილება 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 გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე:**  
**თოდუა**

**ილონა**