



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

22 იანვარი. 2017 წელი.
ბათუმი

ქ.

**ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნუგზარ მგელაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო აბაშიძე**

მოსარჩელე: ნო-----ძე
წარმომადგენელი - რა-----ძე

მოპასუხეები: ნ---- შ-----, ნა---- შ-----, რ----- შ-----, კ----- შ-----, ნ----- შ-----.
წარმომადგენელი: ჯუმბერ ქართველიშვილი

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.
წარმომადგენელი - მა-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების დავალდებულება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8598 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.2. დავალდებულდნენ მოპასუხეები ნ---- შ-----, ნა---- შ-----, რ----- შ-----, კ----- შ----- და ნ----- შ----- ცვლილება შეიტანონ საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 21.01.---0--- საკადასტრო ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაში, რითაც აღმოიფხვრება ზედდება ნო----- ძის მიწის ნაკვეთზე და განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ნო---

-----ძის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

მოსარჩელე ნო-----ძეს ქედის რაიონში, სოფ. ჭა-----აში საკუთრებაში გააჩნდა 5002.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ 21.01.---016, რომელიც რეგისტრაციაში გაატარა რეგისტრაციის სამახურში 2015 წლის 12 იანვარს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი იყო არასწორი, რის გამოც მის მიერ 2016 წლის 30 აგვისტოს მოხდა მიწის ნაკვეთის ხელახალი აზომვა და ახალი ნახაზის დამზადება შესაბამისი აპარატურით. მიწის ნაკვეთის რეალური ოდენობა დადგინდა 4073 კვ. მეტრი. ფართობი აზომილი იქნა რეალურად არსებული საზღვრებში, მაგრამ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ვერ განახორციელდა, რადგან წარდგენილ ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთსა და მოპასუხეების მოპასუხეების ნ---- შ-----ის, ნა---- შ--- --ის, რ----- შ-----ის, კ----- შ-----ის და ნ----- შ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის დგინდებოდა ზედდება. მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს იმ ჩანაწერის გაუქმებაზე, რომლითაც არასწორად დაურეგისტრირდათ ნაკვეთი მოპასუხეებს, თუმცა რეესტრის სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

მოსარჩელე მხარე აცხადებს, რომ მის მიერ ნახაზი შედგენილია ზუსტი მონაცემებით, რეალურად არსებული ღობის გათვალისწინებით, ხოლო მოპასუხეთა წარდგენილი ნახაზი არის არასწორი, თუმცა ისინი ნებაყოფილებით შესწორებაზე უარს აცხადებენ, რის გამოც მომართა სასამართლოს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხეები: ნ---- შ-----, ნა---- შ-----, ნ----- შ----- და მათი წარმომადგენელი ჯუმბერ ქართველიშვილი წარმომადგენელი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული განმარტებით სარჩელის მოთხოვნას არ ეთანხმებიან იმ საფუძვლით, რომ რეესტრის ჩანაწერი არის კანონიერი, ნაკვეთის ფართის დაზუსტება მას შემდეგ, რაც მათ შორის მოხდა შეთანხმება მიწის გაყოფაზე, პირველად განახორციელა ნო-----ძემ, შესაბამისად ნაკვეთი დარეგისტრირდა სწორად და მოსარჩელის ამჟამინდელი პრეტენზიები უსაფუძვლოა.

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქედის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმოდგენილმა შესაგებელით და საქმის ზეპირი მოსმენის დროს სარჩელი არ ცნო, მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ საფუძვლით რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაში იყო

მოპასუხეების მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. იმის გამო, რომ განმცხადებლის მიერ ვერ იქნა აღმოფხვრილი წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზი, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის "ბ" პუნქტის დანაწესით მიეღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კანონიერად არ დააკმაყოფილა ნო-----ძის საჩივარი, 2017 წლის 10 იანვრის N8598 გადაწყვეტილება არის კანონიერი და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2011 წლის 13 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქედის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი იქნა ნო-----ძის №882011501626-03 სარეგისტრაციო განაცხადი, რომლითაც მოითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქედა, სოფელი ჭა-----ა. განცხადებას თან ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი 5000 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობაზე, საარქივო ცნობა, დაინტერესებული პირების პირადობის მოწმობების ასლები და სხვა მასალები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ნო-----ძის განცხადება თანდართული მასალებით.

4.1.2. 2011 წლის 20 ოქტომბერს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე 5002 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 187.27 კვ. მეტრ და 16.56 კვ. მეტრ შენობა ნაგებობებზე დარეგისტრირდა ა--- შ-----ის, ნო-----ძის, თე----- შ-----ის და თ-- შ-----ის თანასაკუთრების უფლება. აღნიშნული უძრავი ქონება 2015 წლის 05 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ნო-----ძის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ,
- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება.
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

4.1.3. 2016 წლის 14 სექტემბერს ნო-----ძემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალურ ოფისში წარადგინა N882016622134 განაცხადი,

რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია, მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება. განცხადებას თან ერთვოდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ახლად წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 4073 კვ. მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნო-----ძის 2016 წლის 14 სექტემბრის N882016622134 განაცხადი,
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზები.
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

4.1.4. 2016 წლის 12 ოქტომბერს აჭარის რეგიონალურმა ოფისმა ნო-----ძის განცხადებაზე მიიღო N882016622134-10 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე, ნ---- შ----ის, ნა---- შ----ის, რ---- შ----ის პ---- შ----ისა და ნ----- შ----ის საკუთრებაში N 22.01.---0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან და წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 12 ოქტომბრის აჭარის რეგიონული ოფისის N882016622134-10 გადაწყვეტილება.

4.1.5. 2016 წლის 12 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის მიერ ნო-----ძის განცხადებაზე მიღებული იქნა N882016622134-11 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტის წარმოუდგენლობის გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 12 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის N882016622134-11 გადაწყვეტილება.

4.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის N882016622134-11 გადაწყვეტილება 2016 წლის 14 დეკემბერს N367813/17 განცხადებით გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8598

გადაწყვეტილებით ნო-----ძეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნო-----ძის საჩივარი

-საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8598 გადაწყვეტილება

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.2.1. მხარეთა მიერ სადავოა ფაქტობრივი გარემოება, შეესაბამება თუ არა მოპასუხეების ნ---- შ-----ის, ნა---- შ-----ის, რ----- შ-----ის პ----- შ-----ისა და ნ----- შ-----ის საკუთრებაში N 22.01.---0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი რეალურ ვითარებას, რამდენადაც მხარეთა შორის მიწის ნაკვეთის საზღვრები ფაქტობრივად დადგენილია და გამიჯნულია მყარი ღობით.

მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს რომ ზედდება გამოწვეულია მოპასუხე მხარის მიერ რეესტრში წარდგენილი არასწორი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გამო, რადგანაც მასში არასწორად არის დატანილი შენობა ნაგებობებისა და ფაქტობრივად არსებული ღობის ადგილმდებარეობა.

მოპასუხე მხარე საწინააღმდეგოს ამტკიცებს და აცხადებს რომ მის მიერ წარდგენილი ნახაზი სწორია, მოსარჩელემ მასზე ადრე მოახდინა მიწის რეგისტრაცია და ამის შემდგომ იქნა მის მიერ წარდგენილი ნახაზი, სადაც არ დგინდებოდა ზედდება სხვა ნაკვეთთან. მოპასუხე მხარე მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ამ მოთხოვნით ცდილობს მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მიტაცებას.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო დასახელებული სადავო ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები და მტკიცებულებები.

ამავე კოდექსის კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი ამ გარემოებებთან დაკავშირებით სხვა, განსხვავებულ წესს არ ადგენს.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

მოსარჩელე მხარემ თავისი არგუმენტების დასამტკიცებლად წარმოადგინა აზომვითი საკადასტრო ნახაზი 4073 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთზე, შესრულებული ინდ. მეწარმე ლაშა ჭალაღიძის მიერ. წარმოადგინა ნახაზის შემდგენის განმარტებითი ბარათი, სადაც აღნიშნულია, რომ მის მიერ მომზადებული იქნა რეალური ფორმით გასწორებული ნახაზი. მოსარჩელემ მიუთითა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და გეოინფორმაციის დეპარტამენტის კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის მიერ მოწოდებულ ნახაზსა და ორთოფოტოზე, სადაც დგინდება მიწის ნაწილის ზედდება და ორთოფოტოზე ვიზუალურად ჩანს, რომ საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე ნაგებობის ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება ნახაზში არსებულ მდებარეობას. მოსარჩელე მხარის ინიციატივით დანიშნული, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 13 ნოემბრის N5006361917 დასკვნით „მოპასუხეების ნ---- შ----ის, ნა---- შ----ის, რ---- შ----ის, კ---- შ----ის, ნ---- შ----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 21.01.---0--- განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე შენობა ნაგებობის რეალური ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრით დარეგისტრირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ადგილმდებარეობას. მათი ფაქტიური განლაგება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ მდგომარეობათა სხვაობა იხ. დანართები N4-ში დანართი N7-ში.“

მოწინააღმდეგე მხარემ მიუთითა ნ---- შ-----ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე, საკადასტრო გეგმასა და ამონაწერზე საჯარო რეესტრიდან, რითაც დგინდება, რომ საარქივო ცნობის საფუძველზე 2011 წლის 28 ნოემბერს ნ---- შ-----ის, ნა---- შ-----ის, რ----- შ-----ის კ----- შ-----ისა და ნ----- შ-----ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა სოფ ჭა-----აში მდებარე 2501 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობები N01/2-344,69 კვ. მ. N 02/1-14.76 კვ.მ.

ზემო დასახელებულ გარემოებათა შეფასებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს, ხოლო მოთხოვნას იმ ნაწილში, რომ მოპასუხეების ნ---- შ-----ის, ნა---- შ-----ის, რ----- შ-----ის კ----- შ-----ისა და ნ----- შ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 21.01.---0--- განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე შენობა ნაგებობის რეალური ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრით დარეგისტრირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ადგილმდებარეობას და უნდა მოხდეს ახალი ნახაზის წარდგენა, სასამართლო იზიარებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები
- ექსპერტიზის დასკვნა,
- აზომვითი ნახაზები,
- კადასტრის სამსახურის ინფორმაცია
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს ნო-----ძის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს, ხოლო მოთხოვნას მოპასუხეების ნ---- შ-----ის, ნა---- შ-----ის, რ----- შ-----ის კ----- შ-----ისა და ნ----- შ-----ის დავალდებულებაზე შესწორებული აზომვითი ნახაზის შედგენასა და რეესტრში ცვლილების შესატანად წარდგენაზე, სასამართლო დასაბუთებულად მიიჩნევს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8598 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის და სხვა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

7.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოვალეობებს.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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 ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით.

7.3. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად კი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

ამდენად, მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტი - სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას მოცემული კანონის შესაბამისად. ამასთან, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან

რეგისტრაციის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლები რეგლამენტირებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლით. ხსენებული ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ: ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური; ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით; გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას; დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს; ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას; ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა; თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს; თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში; ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2016 წლის 12 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალურმა ოფისმა ნო----

-----მის განცხადებაზე მიიღო N882016622134-10 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ“, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე, ნ---- შ-----ის, ნა---- შ-----ის, რ----- შ-----ის კ----- შ-----ისა და ნ----- შ-----ის საკუთრებაში N 22.01.---0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან და წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

7.4. სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძვლები: მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ: ა) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა; ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი; გ) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან ობიექტი აღარ არსებობს ან სარეგისტრაციო ან/და სხვა დოკუმენტი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი; დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის მიერ მიღებული იქნა N882016622134-11 გადაწყვეტილება „სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ“ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დოკუმენტის წარმოუდგენლობის გამო.

7.5. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8598 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც უარი ეთქვა მხარეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და შესაბამისად არ არსებობს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის N8598 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

7.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით. კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების, ჩანაწერებში ცვლილების, სარეგისტრაციო წარმოების და მისი დაწყების წესსა და საფუძვლებს. საკუთრების რეგისტრაციის ჩანაწერებში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია დაინტერესებული მხარის განცხადების საფუძველზე. თუ ცვლილების ხელშემშლელ პირობას წარმოადგენს სხვა პირის გარკვეული მოქმედების შეუსრულებლობა, სასამართლოს შეუძლია დაავალდებულოს ასეთი მოქმედების შესრულების განხორციელება. აღნიშნული გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-2, მე-8, და 115-ე მუხლების დანაწესიდანაც, რომლის თანახმად დადგენილია, რომ ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. ამასთან, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები, სამოქალაქო უფლებები უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად, დაუშვებელია უფლების ბოროტად

გამოყენება მარტო იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას.

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

ამავე კანონის 11¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლობიერი მფლობელი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მოპასუხეების - ნ---- შ-----ის, ნა---- შ-----ის, რ----- შ-----ის პ----- შ-----ისა და ნ----- შ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 21.01.--- 0--- განთავსებული საცხოვრებელი სახლისა და დამხმარე შენობა ნაგებობის რეალური ადგილმდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრით დარეგისტრირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არსებულ ადგილმდებარეობას. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში მოპასუხეთა დავალდებულებაზე წარადგინონ დაზუსტებული აზომვითი ნახაზი, საფუძვლიანია და ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, 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, მოპასუხეებს ნ---- შ-----ს, ნა---- შ-----ს, რ----- შ-----ს პ----- შ-----სა და ნ----- შ-----ს უნდა გადახდეთ, მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნო-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:
2. ნო-----ძეს უარი ეთქვას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 იანვრის №8598 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე.
3. დავალდებულდნენ მოპასუხეები ნ---- შ-----, ნა---- შ-----, რ----- შ----- კ----- შ----- და ნ----- შ----- ცვლილება შეიტანონ საჯარო რეესტრში მათ სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 21.01.---0--- საკადასტრო ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაში, რითაც აღმოიფხვრება ზედდება ნო----- ძის მიწის ნაკვეთზე და განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია ნო-----ძის მიერ რეესტრში წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით.
4. მოპასუხეებს ნ---- შ-----ს, ნა---- შ-----ს, რ----- შ-----ს, კ----- შ-----ს და ნ----- შ-----ს გადახდეს მოსარჩელე ნო-----ძის სასარგებლოდ, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის გამზირი №358/.

მოსამართლე:

ნუგზარ მგელაძე