

საქმე № 180310017002172591
საქმე N38/388-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

13 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ზ----- ქ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;

წარმომადგენელი - შ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული
რეგისტრაციის სამსახური;

წარმომადგენელი - შ-----;

მესამე პირი (ა.ს.კ 16.2) - ნ----- გ-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად
ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – მცხეთის რაიონული სასამართლოს
2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება;

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 02 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.3. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე ნ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 7----- მონაცემების შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი.

2. მოპასუხეებისა და მესამე პირის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს წარმომადგენლმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. (იხ. შესაგებელი)

2.2. მესამე პირმა ნ----- გ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. (იხ. შესაგებელი)

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ზ----- ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2 გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

3.2.1. 2017 წლის 8 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში ზ----- ქ-----ემ (პირადი ნომერი 0-----) წარადგინა N8----- განცხადება, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მ-----ს რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 774 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რისთვისაც დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, 1993 წლის 20 ნოემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების N3-- აქტი და ქორწინების მოწმობის ასლი. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2017 წლის 15

მაისს და 3 ივნისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----03 და N8-----05 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ თუ იგი ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 7----- მესაკუთრე ნ----- გ-----ი, პირადი ნომერი 3-----) კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას, დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ იქნებოდა მხარეების მიერ შერჩეული მედიატორი/მედიატორ ნოტარიუსი, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. ამასთან, განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციის მოძიების მიზნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 15 მაისს N1----- წერილით მიმართა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონულ არქივს.

3.2.2 ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2017 წლის 11 ივლისს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----09 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს კიდევ ერთხელ განემარტა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთსა და 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირებულ ზედდებასთან დაკავშირებით, დაინტერესებულ პირებს აქვე ეცნობათ, რომ კანონით დადგენილი წესით, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი თ----- კ-----ე. (მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2017 წლის 20 ივლისს 13:00-13:30 საათზე, მისამართზე: ქ. მ-----, ს----- ქ-----). 2017 წლის 20 ივლისს მედიატორმა ნოტარიუსმა თ----- კ-----ემ მარეგისტრირებელ ორგანოს აცნობა, რომ 2017 წლის 20 ივლისს ჩანიშნულ მედიაციასზე, რომელიც უნდა შემდგარიყო ნ----- გ-----ისა და ზ----- ქ-----ის მონაწილეობით, მედიაციისთვის დანიშნულ დღეს მის სანოტარო ბიუროში გამოცხადდა მხოლოდ ნ----- გ-----ი, რომელმაც განაცხადა რომ განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით მას ჰქონდა სასამართლო გადაწყვეტილება და მოითხოვა მედიაციის პროცესის შეწყვეტა, რის გამოც მედიაციის პროცესი შეწყდა.

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ 2017 წლის 26 ივლისს მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----12 გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის მის მიერ დამატებით წარსადგენი იყო უძრავი ნივთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2017 წლის 2 სექტემბერს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- გადაწყვეტილება.

3.2.3. 2017 წლის 13 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N4----- - ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ზ----- ქ-----ემ (პირადი ნომერი 0----- --) და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- (02.09.2017) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელს ეთქვა უარი.

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1 რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებულ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი ის

სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, რომლის საფუძველზეც განხორციელდებოდა უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, გასაჩივრებული ინდივიდუალური-სამართლებრივი აქტი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

4.2 სასამართლომ, მოსარჩელის მეორე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებასთან მიმართებით, რომელიც შეეხებოდა ზ----- ქ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს აქტის კანონიერებას, აღნიშნა რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში 2017 წლის 8 მაისს წარდგენილი N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით, ზ----- ქ-----ემ (პირადი ნომერი 0-----) მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მ-----ს რაიონში, სოფელ ნ-----ში მდებარე 774 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სააგენტომ დაადგინა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით; რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი ხვდება ნ----- გ-----ის (პირადი ნომერი 3-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი: 7-----). 2017 წლის 20 ივლისს მედიატორმა ნოტარიუსმა თ----- კ-----ემ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მოკლე ინფორმაცია მედიაციის თაობაზე, რომლის თანახმადაც, მედიაციისთვის დანიშნულ დღეს მის სანოტარო ბიუროში გამოცხადდა მხოლოდ ნ----- გ-----ი, რომელმაც განაცხადა რომ განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით მას ჰქონდა სასამართლო გადაწყვეტილება და მოითხოვა მედიაციის პროცესის შეწყვეტა; რაც შეეხება, ზ----- ქ-----ეს, იგი მედიაციის პროცესში მონაწილეობის მისაღებად არ გამოცხადებულა, რის გამოც მედიაცია არ შედგა და შეწყდა.

აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ N4----- გადაწყვეტილება და ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- (02.09.2017) გადაწყვეტილება, შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლს,

რამდენადაც მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის ზ----- ქ-----ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ ყოფილა წარდგენილი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

4.3 რაც შეეხება მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას - დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე ნ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 7----- მონაცემების შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლომ სრულად გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება და მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

მ-----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 7-----), საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის გადამხდელთა მომსახურების სამმართველოს მ-----ს განყოფილების მიერ 2009 წლის

4 აგვისტოს გაცემული №1----- ცნობის საფუძველზე, რეგისტრირებულია ნ----- გ-----ის საკუთრების უფლება (გადაწყვეტილება №8-----, თარიღი: 21.08.2009 წელი). მ-----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე 1498 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 7-----), უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 03.02.2012 წელი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საფუძველზე, რეგისტრირებულია გ-- ბ-----ის საკუთრების უფლება (გადაწყვეტილება №8-----, თარიღი: 07.02.2012 წელი).

სასამართლომ მიუთითა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილების (საქმე №2ბ/2651-14; შესულია კანონიერ ძალაში) მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, გაუქმდა მ-----ს რაიონული სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ზ----- ქ-----ე აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ მ-----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 7-----) 756 კვ.მ ფართობის მქონე ნაწილზე. ამავე გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტის თანახმად, ზ----- ქ-----ის სარჩელი მოპასუხე ნ----- გ-----ის მიმართ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე რაიონული სასამართლოს განმარტებით, სასამართლომ უკვე იმსჯელა და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (საქმე N2ბ/2651-14), ზ----- ქ-----ის სარჩელი - მოპასუხე ნ-----

- გ-----ის მიმართ 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მხარეს არანაირი იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მონაცემების შესწავლის მიმართ.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ გარდა ზემოთ ხსენებულისა, მესამე პირს ნ----- გ-----ს მიწის რეფორმით, სოფელ ნ-----ში მიღებული აქვს მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 21 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით მისი სახელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი, გაიცა შესაბამი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და აღნიშნული გადაწყვეტილება დღემდე ძალაშია და მისი რეგისტრაციის კანონიერება სარჩელით სადაოდ არ არის გამხდარა. (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან)

5. ზ---- ქ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

5.1. ზ---- ქ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს, რომ მცხეთის რაიონულ სასამართლოს 2014 წლის 12 მარტის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ნ----- გ-----ი არასდროს ფლობდა სადაო მიწის ნაკვეთს და მათი საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი სადაო მიწაზე არ არსებობდა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 03 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ნაწილობრივ გაუქმდა მცხეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, ნ----- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საჩივრის ავტორის საკუთრების აღიარების ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ იმიტომ გააუქმა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება, რომ სადაო მიწაზე არ იყო ჯერ გაუქმებული ნ----- გ-----ის საკუთრების უფლება და ვიდრე ეს უფლება არ არის გაუქმებული ადმინისტრაციული წესით, სასამართლომ უკანონოდ მიიჩნია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

6. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

6.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო

სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

6.2 პალატა პირველ რიგში მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 13 მარტის საოქმო განჩინებით აპელანტის (მოსარჩელის) სასარჩელო მოთხოვნაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 აგვისტოს N8-----ს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის საკითხის ხელახლა გამოკვლევის შემდგომ ახალი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება. ამდენად, სასამართლოს მიერ წინამდებარე განჩინების ფარგლებში უნდა შეფასდეს მხოლოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2017 წლის 02 სექტემბრის N8----- და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, 2017 წლის 09 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილებების კანონიერება.

6.3 პალატა მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე, სადავოდ გამხდარი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ აპელანტის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი ხვდება ნ----- გ-----ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი: 7-----), ხოლო ზ----- ქ-----ის მიერ, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთ შესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ

მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2017 წლის 15 მაისს და 3 ივნისს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----03 და N8-----05 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც ზ----- ქ-----ეს განემარტა, რომ N8----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ფიქსირდებოდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ თუ იგი ეთანხმებოდა ნ----- გ-----ის მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას, დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში თუ არ იქნებოდა მხარეების მიერ შერჩეული მედიატორი/მედიატორ ნოტარიუსი, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. ამასთან, განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციის მოძიების მიზნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 15 მაისს N1----- წერილით მიმართა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის რეგიონულ არქივს. ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის მიერ 2017 წლის 11 ივლისს

მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ N8-----09 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს კიდევ ერთხელ განემარტა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთისა და 7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დაფიქსირებულ ზედდებასთან დაკავშირებით, დაინტერესებულ პირებს აქვე ეცნობათ, რომ კანონით დადგენილი წესით, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორი ნოტარიუსი თ----- კ-----ე. (მედიატორ ნოტარიუსთან/მედიატორთან, შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დანიშნულ იქნა 2017 წლის 20 ივლისს 13:00-13:30 საათზე, მისამართზე: ქ. მ-----, ს----- ქ-----).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით.

2017 წლის 20 ივლისს მედიატორმა ნოტარიუსმა თ----- კ-----ემ მარეგისტრირებელ ორგანოს აცნობა, რომ 2017 წლის 20 ივლისს ჩანიშნულ მედიაციასზე, რომელიც უნდა შემდგარიყო ნ----- გ-----ისა და ზ----- ქ-----ის მონაწილეობით, მედიაციისთვის დანიშნულ დღეს მის სანოტარო ბიუროში გამოცხადდა მხოლოდ ნ----- გ-----ი, რომელმაც განაცხადა რომ განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით მას ჰქონდა სასამართლო გადაწყვეტილება და მოითხოვა მედიაციის პროცესის შეწყვეტა, რის გამოც მედიაციის პროცესი შეწყდა.

პალატა კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი გახდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის აზომვით ნახაზსა და ნ----- გ-----ის სახელზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებული გადაფარვა, თავის მხრივ ნ----- გ-----ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული აქვს სსიპ

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილებით, 2019 წლის 13 მარტის საოქმო განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება აპელანტის (მოსარჩელის) აღნიშნულ მოთხოვნაზე, შესაბამისად პალატა ვერ შეაფასებს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მ-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 21 აგვისტოს N8----- გადაწყვეტილების კანონიერებას და ვერ განიხილავს, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა ნ----- გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე. ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 3 დეკემბრის №2ბ/2651-14 კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილების მე-2 პუნქტით გაუქმდა მცხეთის რაიონული სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 12 მარტის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ზ---- ქ-----ე აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ, მ-----ს რაიონის სოფელ ნ-----ში მდებარე ნ----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 7-----) 756 კვ.მ ფართობის მქონე ნაწილზე. ამავე გადაწყვეტილების მე-3 პუნქტის თანახმად, ზ---- ქ-----ის სარჩელი მოპასუხე ნ----- გ-----ის მიმართ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

ამდენად სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლო დასკვნას, რომ 2017 წლის 02 სექტემბერის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8----- გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი

6.4. რაც შეეხება აპელანტის მეორე სასარჩელო მოთხოვნას - საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით. ამდენად, ის გარემოება, რომ აქტი, რომლის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის შემოწმების ვალდებულებაც საჩივრის ფარგლებში წარმოეშობოდა ადმინისტრაციულ ორგანოს, სამართლოს მიერ კანონიერად იქნა მიჩნეული, საფუძველს აცლის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ოქტომბრის №4----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა დაუსაბუთებელი სააპელაციო საჩივარი, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული - მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. პროცესის ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, მე-13, 22-ე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ზ----- ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება

დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -