



საქმე №3-103-16

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14.05.2018 წელი
რუსთავი

ქ.

შესავალი ნაწილი რუსთავის საქალაქო სასამართლო მოსამართლე ნატა თედეშვილი სხდომის მდივანი ელენე ოშიაძე

მოსარჩელე - სერგო ნაჭყებია,
წარმომადგენელი - პაატა სალია,
მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისი,
წარმომადგენელი - ირინა კვაჭანტირაძე,
მესამე პირი: ბადურ ტაბატაძე,
წარმომადგენელი - ცეზარ ფუტყარაძე,
დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის №882016048231-08 და 2016 წლის 18 მარტის №8920120-----11 უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას.

მოსარჩელის მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბადურ ტაბატაძის ადმინისტრაციული საჩივარი და ეს უკანასკნელი დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, რომელთა საკადასტრო კოდებია 01.20.01.010.393 და 01.20.01.010.394. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე 2007 წლიდან რეგისტრირებული იყო სერგო ნაჭყებიას

საკუთრების უფლება. 2013 წელს ბადურ ტაბატაძემ სარჩელი აღძრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სერგო ნაჭყებიას წინააღმდეგ და ითხოვა სერგო ნაჭყებიას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმება. აღნიშნულ დავაზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით ბადურ ტაბატაძის სარჩელის დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი სააგენტოს მიერ მის მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, ასევე გაუქმდა სერგო ნაჭყებიას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები, თუმცა სასამართლოს არ დაუდგენია რომ რეგისტრაცია გაუქმებულ მიწის ნაკვეთებზე უნდა დარეგისტრირებულიყო ბადურ ტაბატაძის საკუთრების უფლება. აღნიშნულის შედეგად სააგენტომ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება ახალი აქტების გამოცემის მიზნით. დავის არსში მდგომარეობდა იმაში, რომ ბადურ ტაბატაძე ამტკიცებდა თითქოს მის მიერ 2006 წელს ის ნაკვეთები იქნა შეძენილი რომლებიც 2007 წელს აღირიცხა სერგო ნაჭყებიას სახელზე. საყურადღებოა, რომ 2007 წლიდან 2013 წლამდე ბადურ ტაბატაძეს არ მიუმართავს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის და არც მიწის მესაკუთრესათვის. მან სააგენტოს მიმართა 2012 წელს და მოითხოვა მის საკუთრების უფლებაში არსებული დაუზუსტებელი მონაცემების დაზუსტება, რისთვისაც წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომელიც ფარავდა სერგო ნაჭყებიას კუთვნის მიწის ნაკვეთებს. სწორედ ამ საფუძვლით ეთქვა უარი მას მონაცემების დაზუსტებაზე. საყურადღებოა, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით არ დადგენილა, რომ ბადურ ტაბატაძის საკუთრებაში არსებულ და სერგო ნაჭყებიას საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები ერთი და იგივე ადგილებზე მდებარეობს, ასევე არ დადგენილა, რომ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლების აზომვაც მოახდინა ბადურ ტაბატაძემ უნდა განხორციელებულიყო მისი უფლების რეგისტრაცია. სააგენტომ 2016 წლის 16 მარტს გარემოების შეფასებისა და გამოკვლევის გარეშე მიიღო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზე ასევე უკანონო გადაწყვეტილებები მიიღო გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ საფუძვლით, რომ არ არსებობს სადავო აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან მიუთითა, რომ უძრავ ნივთებზე მდებარე თბილისი, დაბა წყნეთი, სატყეო უბანი საკადასტრო კოდებით: 81.22.00.514 (1000 კვ.მ), 81.22.00.515 (1000 კვ.მ) და 81.22.00.516 (1000 კვ.მ) შესაბამისი სარეგისტრაციო წარმოებების შედეგად: №812006004525, №812006004526 და №812006004527 განხორციელდა სერგო ნაჭყებიას საკუთრების უფლებათა რეგისტრაცია. მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 81.22.00.514 პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 7 აპრილს, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საუძველზე №1009, გაცემის

თარიღი: 11.11.1997. მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 81.22.00.515 პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 7 აპრილს, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე №1009, გაცემის თარიღი: 23.12.1997. მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 81.22.00.516 პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წლის 7 აპრილს, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე №1009, გაცემის თარიღი: 29.04.1997. ზემოთაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე 2012 წლის 10 დეკემბრის №012007196044, №0120071----- და №0120071----- რეგისტრაციების შედეგად განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია. კერძოდ მიწის ნაკვეთს 81.22.00.514 მიენიჭა ს. კ. 01.20.01.010.1--, მიწის ნაკვეთს ს. კ. 81.22.00.515 მიენიჭა ს. კ. 01.20.01.010.--- და მიწის ნაკვეთს ს. კ. 81.22.00.516 მიენიჭა ს. კ. 01.20.01.010.---. 2012 წლის 2 ოქტომბრის №88201295-----03 გადაწყვეტილებით მოხდა ზემოთაღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, შესაბამისად მიღებული იქნა მიწის ნაკვეთი ს. კ. 01.20.01.010.3-- (3000 კვ.მ). 2006 წლის 8 დეკემბრის №8120060----- და №81200601---- სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების შედეგად, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთებზე ს. კ. 81.22.00.4-- და 81.22.00.4-- რეგისტრირებული იქნა ბადურ ტაბატაძის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით. მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 81.22.00.4-- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2005 წლის 29 ივლისს №7-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გაცემული 17.03.1997. მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 81.22.00.4-- პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა აგრეთვე 2005 წლის 29 ივლისს, №8-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გაცემული 12.03.1997. ბადურ ტაბატაძემ 2012 წლის 6 ნოემბრის №8920120----- და №8920120----- განცხადებებით მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს, წარმოადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზების ქაღალდის და ელექტრონული ვერსია და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 81.22.00.4-- და 81.22.00.4-- ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება. ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 და №8920120-----03 გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და მიეთითა, რომ ხდებოდა ზედდება მიწის ნაკვეთთან ს. კ. 01.20.01.010.3--. ბადურ ტაბატაძის მიერ ერთჯერადი გასაჩივრების წესით იქნა გასაჩივრებული ზემოთაღნიშნული გადაწყვეტილებები, თუმცა სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. ბადურ ტაბატაძემ სარჩელი შეიტანა თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ამასთან მოითხოვა მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდებით 81.22.00.514 და 81.22.00.515 პირველადი და შემდგომი რეგისტრაციების ბათილად ცნობა, ასევე 2012 წლის 2 ოქტომბრის №88201295-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა რომლითაც მოხდა ზემოთაღნიშნული უძრავი ნივთების გაერთიანება. მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ხელს უშლიდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაზუსტებულ რეგისტრაციას დარეგისტრირებული იქნა არასწორად. სასამართლოს მიერ დეტალურად იქნა

გამოკვლეული საქმის გარემოებები, დადგინდა, რომ ზემოთაღნიშნულ 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. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 6 ივნისის №3/137-13 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მიწის ნაკვეთის ს. კ. 81.22.00.514 და ს. კ. 81.22.00.515 პირველადი რეგისტრაციები, ასევე ამ ნაკვეთებზე განხორციელებული შემოდგომი რეგისტრაციები. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 და №8920120-----03 გადაწყვეტილებები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ. მარეგისტრირებელ ორგანოს დაევალა გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად მიეღო გადაწყვეტილება ამ სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით. აღსანიშნავია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 2015 წლის 28 დეკემბერის №8820156-----07 გადაწყვეტილებით აღსრულდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, შედეგად სერგო ნაჭყებიას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 01.20.01.010.3-- ნაწილობრივ გაუქმდა რეგისტრირებული მონაცემები და მის საკუთრებაში დარჩა 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების ს. კ. 81.22.00.514 და ს. კ. 81.22.00.515 (1000 კვ.მ + 1000 კვ.მ) გამოკლებით. ამასთან, 2015 წლის 26 ნოემბერს სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება განაცხადზე №8920120-----, თუმცა 2015 წლის 28 დეკემბერს მიღებული იქნა №8920120-----08 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, რადგან ვერ ხერხდებოდა ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია, 2016 წლის 29 იანვარს კი №8920120-----09 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. 2016 წლის 1 თებერვალს ბადურ ტაბატაძემ მიმართა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე ს. კ. 01/22.00.4-- ცვლილებების რეგისტრაცია და წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2016 წლის 5 თებერვლის №882016048231-05 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საფუძველით, რომ ვერ ხდებოდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882016048231-05 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8920120-----09 გადაწყვეტილებები ბადურ ტაბატაძის მიერ გასაჩივრებული იქნა ერთჯერადი გასაჩივრების წესით სააგენტოს თავმჯდომარესთან. სააგენტოს მიერ დადგენილი იქნა ყველა ზემოთაღნიშნული გარემოება. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №882016048231-05 (05.02.2016 წ.) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №8920120-----09 (29.01.2016 წ.) გადაწყვეტილებების კანონიერებასა და მიზანშეწონილობაზე. ვინაიდან არსებობდა საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები, სააგენტოს მიერ

2016 წლის 16 მარტს მიღებული იქნა №62022 გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე.

2.1. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირს სასამართლოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია. ამასთან, სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები კანონიერია ვინაიდან, რეგისტრაციის კანონიერების შესწავლისას ყურადღება უნდა მიექცეს მოსარჩელის და მესამე პირის რეგისტრაციების რიგითობას, მოსარჩელე არ ფლობდა მიწის ნაკვეთს და არ არსებობს ტერიტორიების რუკები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. გარდაბანი, ბაგები, სატყეო უბანი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 81.22.00.4-- 1997 წლის 17 მარტის №7-- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით 2005 წლის 29 ივლისს აღირიცხა საჯარო რეესტრში ე-----ს სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 81.22.00.4-- 2005 წლის 22 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2005 წლის 23 აგვისტოს აღირიცხა ი-----ი ზ-----ის სახელზე, 2006 წლის 04 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2006 წლის 11 აპრილს აღირიცხა თ-----ი ლ-----შვილის სახელზე, ხოლო 2006 წლის 05 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 8 დეკემბერს აღირიცხა ბადურ ტაბატაძის სახელზე. ბადურ ტაბატაძემ 2012 წლის 6 ნოემბერს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონში, ბაგების სატყეო უბანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-14);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 82-96);
- შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 122-131);
- განცხადება (ტომი I, ს. ფ. 32)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 239-240)
- მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №7-- (ტომი I, ს. ფ.234-235)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 232-233)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 230-231)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 221)

3.1.2. გარდაბანი, ბაგები, სატყეო უბანი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 81.22.00.516 1997 წლის 29 აპრილის №1009 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით 2006 წლის 07 აპრილს აღირიცხა საჯარო

რეესტრში ნ--- ბ-----ის სახელზე. აღნიშნული უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 81.22.00.516 მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2006 წლის 13 აპრილს აღირიცხა სერგო ნაჭყებიას სახელზე, თუმცა საქმის მასალებში დართულ განცხადებაში მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერი მითითებულია 1134. გარდაბანი, სატყეო უბანი, 0.10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 81.22.00.514 1997 წლის 11 აპრილის №1009 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2006 წლის 07 აპრილს აღირიცხა ზ----- ჯ-----ის სახელზე, ხოლო 2006 წლის 11 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2006 წლის 13 აპრილს სერგო ნაჭყებიას სახელზე. გარდაბანი, ბაგები, სატყეო უბანი, 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 81.22.00.515 1997 წლის 23 დეკემბრის №1009 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებით 2006 წლის 07 აპრილს აღირიცხა საჯარო რეესტრში იოსები შახვულოვის სახელზე, ხოლო 2006 წლის 11 აპრილის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2006 წლის 13 აპრილს აღირიცხა სერგო ნაჭყებიას სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს. ფ. 358, 399, 412-413)
- განცხადების ასლი (ტომი I, ს. ფ. 362)
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტომი I, ს. ფ. 367-371; 394-397)

3.1.3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 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 გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 დეკემბრის №8920120-----04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-14);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 82-96);
- შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 122-131);

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 35);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 დეკემბრის №8920120-----04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 36);

3.1.4. 2012 წლის 19 ნოემბერს ბადურ ტაბატაძემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალება და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 ოქტომბრის №88201295-----03 გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე №01.20.01.010.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 19 დეკემბრის №197--- გადაწყვეტილებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალდებულების ნაწილში ბადურ ტაბატაძეს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი, ხოლო თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 3 ოქტომბრის №88201295-----03 გადაწყვეტილებით №01.20.01.010.3-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ნაწილში საჩივარი დარჩა განუხილველად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 281-297);

3.1.5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით ბადურ ტაბატაძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 19 დეკემბრის №197--- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების დავალდებულების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თმის ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 აპრილს №810609526 განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №812200515; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 აპრილს №810609525 განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო

კოდით №812200514; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 7 აპრილს №81060---- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №812200514; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 7 აპრილს №8106----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №812200515; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 17 დეკემბრის №012007196044-06 გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 13 დეკემბრის №0120071-----03 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის №88201295-----03 გადაწყვეტილება №01.20.01.010.1-- და №01.20.01.10.--- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ნაწილში და დაევალა მოპასუხეს გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 281-297);

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 ნოემბრის №8920120-----05 სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 გადაწყვეტილება, თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო 2015 წლის 26 ნოემბრის №8920120-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ წარსადგენია მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-14);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 82-96);
- შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 122-131);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ №8920120-----05 (ტომი I, ს. ფ. 37);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 26 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ №8920120-----06 (ტომი I, ს. ფ. 38);

3.1.7. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 დეკემბრის №8920120-----08 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ბაღურ ტაბატაძის 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 გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ბაღურ ტაბატაძის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-14);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 82-96);
- შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 122-131);
- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 დეკემბრის №8920120-----08 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 310)
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 40);

3.1.8. 2016 წლის 01 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ბაღურ ტაბატაძემ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონში, ბაგების სატყეო უბანი. 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 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 2016 წლის 09 მარტის №882016048231-06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის

დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 1-14);
- დაზუსტებული სარჩელი (ტომი I, ს. ფ. 82-96);
- შესაგებელი (ტომი I, ს. ფ. 122-131);
- განცხადების მიღების ბარათი (ტომი I, ს. ფ. 25-26);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 27-28);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 09 მარტის №882016048231-06 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 29);

3.1.9. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 29 იანვრის №8820120-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები ბადური ტაბატაძის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული წესით, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 გადაწყვეტილებები. დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №882016048231 და №8920120----- სარეგისტრაციო განცხადებებზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არასრებობის შემთხვევაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 16 მარტის #62022 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 15-19);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 40);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 27-28);

3.1.10. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის №882016048231-08 და ამავე თარიღის №8920120-----11 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებებით, ბადურ

ტაბატაძის განცხადება დაკმაყოფილდა და უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის №882016048231-08 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 31);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის №8920120-----11 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება (ტომი I, ს. ფ. 42);

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

4.1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 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;

4.1.2. ბადურ ტაბატაძის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს თ----- ლ----- შვილისაგან შეძენილი გარდაბნის რაიონი, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე, 0,10 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 08 დეკემბერს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №810617270 ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბადურ ტაბატაძის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს მ--- ბ-----ისაგან შეძენილი გარდაბნის რაიონის, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 08 დეკემბერს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №81061---- ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია.

აღნიშნულს სასამართლო ადგენს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 08 თებერვლის №0008----- ექსპერტიზის დასკვნის შინაარსიდან გამომდინარე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის

მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

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

მოცემულ შემთხვევაში იმ პირობებში, როდესაც შეუძლებელია ბადურ ტაბატაძის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს თ----- ლ-----შვილისაგან, ხოლო 2006 წლის 05 დეკემბერს მ--- ბ-----ისაგან შეძენილი გარდაბნის რაიონის, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე 0,10-0,10 ჰა მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის ზუსტი განსაზღვრა სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საერთოდ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, 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 2014 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე, სადაც მარეგისტრირებელ ორგანოს პირდაპირ მიეთითა სერგო ნაჭყებიას და ბადურ ტაბატაძის უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედღების გამომწვევი მიზეზების დადგენა.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

7. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი

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

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

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის №882016048231-08 და №8920120-----11 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს და აყენებს თუ არა ისინი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და აღნიშნული

აქტების კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე სერგო ნაჭყებიას და მესამე პირს ბადურ ტაბატაძეს საკუთრების უფლება გარდაბანი, ბაგები, სატყეო უბანში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებული აქვთ 2006-2007 წლებში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2015 წლის 26 ნოემბრის №8920120-----06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით ბადურ ტაბატაძის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა №882015620991 განცხადებაზე მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარდგენამდე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 28 დეკემბრის №8920120-----08 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით, ბადურ ტაბატაძის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ განცხადებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციით ურთიერთშეჯერებით, ვერ

ნდება 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 გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებით, ბადურ ტაბატაძის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2016 წლის 01 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა ბადურ ტაბატაძემ, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონში, ბაგების სატყეო უბანი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ წარსადგენია, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი/ინფორმაცია რომლითაც მოხდება უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის და საზღვრების იდენტიფიკაციის ფაქტის დადასტურება უფლების დამდგენ დოკუმენტთან მიმართებაში, ხოლო ამავე სამსახურის 2016 წლის 09 მარტის №882016048231-06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძვლით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 და 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 გადაწყვეტილებები ბადური ტაბატაძის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული წესით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 გადაწყვეტილებით ბადურ ტაბატაძის საჩივარი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 გადაწყვეტილებები. დაევალა ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს №882016048231 და №8920120----- სარეგისტრაციო განცხადებებზე რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება სხვა დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის შემთხვევაში. დასახელებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, სააგენტომ დადგენილად მიიჩნია, თბილისის საქალაქო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით და ამავე საქმეზე 2015 წლის 4 დეკემბრის უსწორობის გასწორების შესახებ განჩინების საფუძველზე, 2006 წლის 7 აპრილის №81.22.00.514 და 81.22.00.515 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციების ბათილად ცნობა. სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად იქნა მიჩნეული აგრეთვე ის ფაქტი, რომ დასახელებული საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებზე პირველადი რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული 1997 წლის 11 ნოემბერს „საქქალაქაგროსერვისის“ მიერ გაცემული №1180, №1009 მიღება-ჩაბარების აქტები და საკადასტრო რუკები მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი

ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი. ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო;

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

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

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

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 05 თებერვლის №882016048231-05 და 2016 წლის 29 იანვრის №8920120-----09 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 „საქქალაქაგროსერვისის“ მიერ 1997 წლის 11 ნოემბერსა და 23 დეკემბერს გაცემული №1009 და №1180 მიღება-ჩაბარების აქტების სარეგისტრაციო ორგანოში დაუცველობასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ არ შეიძლება აღნიშნული ფიზიკური პირის ბრალეულობიდან გამომდინარე წარმოადგენდეს ვინაიდან, დადგენილია, რომ მოსარჩელე სერგო ნაჭყებიას მიერ მიწის ნაკვეთები შეძენილი იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო საქმის მასალებში დაცული ზ----- ჯ-----ის და იოსებ შახკულოვის თავდაპირველი რეგისტრაციის მასალებით (ტომი I, ს.ფ. 399, 401, 420, 422) დგინდება, რომ მათ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი იქნა №1009 და №1180 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 2018 წლის 08 თებერვლის №0008----- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნით, ბადურ ტაბატაძის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს თ----- ლ-----შვილისაგან შეძენილი გარდაბნის რაიონი, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე, 0,10 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 08 დეკემბერს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №810617270 ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბადურ ტაბატაძის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს მ--- ბ-----ისაგან შეძენილი გარდაბნის რაიონის, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 08 დეკემბერს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №81061---- ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის და მესამე პირთა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე წარმოშობილია გარიგებების საფუძველზე, №81.22.00.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული დაუზუსტებელი 0.10 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი ეკ----- ჯ-----აგან შეიძინა ი-----ი ზ-----მ, ი-----ი ზ-----ისაგან თ----- ლ-----შვილმა, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან ბადურ ტაბატაძემ და 2006 წლის 8 დეკემბერს აღირიცხა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში, ხოლო №81.22.00.4-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 0.10 ჰა ფართობის დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გარდაბნის რაიონი, ბაგების სატყეო უბანში ნ----- მა-----აგან შეიძინა მ--- ბ-----ემ, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან ბადურ ტაბატაძემ. ასევე დადგენილია, რომ ბადურ ტაბატაძემ №81.22.00.4-- და №81.22.00.4-- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაციის მიზნით 2012 წლის 6 ნოემბერს განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 და №8920120-----03 გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოებები შეჩერდა იმ საფუძვლით, 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 №81.22.00.514 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ 0.10 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გარდაბნის რაიონში, ბაგების სატყეო უბანში ზ----- ჯ-----ისაგან შეიძინა სერგო ნაჭყებია, ხოლო №81.22.00.515 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 0.10 ჰა ფართობის დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გარდაბნის რაიონში, ბაგების სატყეო უბანში იოსებ შახვულოვისგან შეიძინა სერგო ნაჭყებია. დადგენილია, რომ 2007 წლის 11 დეკემბრის №012007196044-03 გადაწყვეტილებით სერგო ნაჭყებიას განცხადებაზე, რომლითაც ითხოვდა ბაგების სატყეო უბანში მდებარე №81.22.00.514 მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვის საფუძველზე ხდებოდა ზედდება საჯარო რეესტრში უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. დადგენილია, რომ სერგო ნაჭყებიას განცხადების საფუძველზე 2007 წლის 17 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №012007196044-06 გადაწყვეტილებით განხორციელდა №81.22.00.514 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №01.20.01.010.1--. ასევე, 2012 წლის 13 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №0120071-----03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა №81.22.00.515 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია და მიენიჭა საკადასტრო კოდი №01.20.01.10.---. ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის №88201295-----03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა სერგო ნაჭყებიას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული №01.20.01.010.1-- და №01.20.01.10.--- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება №01.20.01.10.--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან და მის საკუთრებად დარეგისტრირდა 3000 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი. გაერთიანებული ფართით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №01.20.01.010.3--. ამასთან არც მოცემულ შემთხვევაშია დადგენილი უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობები. აღნიშნული რეგისტრაციები ბადურ ტაბატაძის მიერ გასაჩივრდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით ბადურ ტაბატაძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 ნოემბრის №8920120-----03 გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 19 დეკემბრის №197--- გადაწყვეტილება უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების დავალდებულების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თმის ნაწილში; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 აპრილს №810609526 განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №812200515; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 აპრილს №810609525 განაცხადით განხორციელებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №812200514; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 7 აპრილს №81060---- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №812200514; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 7 აპრილს №8106----- განაცხადით განხორციელებული პირველადი რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №812200515; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 17 დეკემბრის №012007196044-06 გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 13 დეკემბრის №0120071-----03 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის №88201295-----03 გადაწყვეტილება №01.20.01.010.1-- და №01.20.01.10.--- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ნაწილში და დაევალა მოპასუხეს გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

დასახელებული გადაწყვეტილებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს პირდაპირ მიეთითა სერგო ნაჭყებიას და ბადურ ტაბატაძის უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზების დადგენა, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ფორმალურად, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით მითითებული დასადგენი ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლის გარეშე. მოპასუხე ფორმალურად მიუდგა საკითხს, როდესაც დადგენილად მიიჩნია სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული №81.22.00.515 და 81.22.00.514 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 საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე რომლითაც დადგენილია, რომ ბადურ ტაბატაძის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს თ----- ლ----- შვილისაგან შეძენილი გარდაბნის რაიონი, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე, 0,10 ჰა დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 08 დეკემბერს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №810617270 ზუსტი ადგილმდებარეობა და ბადურ ტაბატაძის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს მ--- ბ-----ისაგან შეძენილი გარდაბნის რაიონის, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთის 2006 წლის 08 დეკემბერს რეგისტრირებული განაცხადის რეგისტრაციის №81061---- 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 გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის დებულების მეთოთხმეტე მუხლის თანახმად, კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ცენტრალიზებული საკადასტრო საქმიანობის მონიტორინგი; საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, ელექტრონული ნახაზების გადამოწმება და საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში ასახვა; სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისათვის და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისათვის საკადასტრო მონაცემებზე დაყრდნობით დოკუმენტაციის მომზადება; სახელმწიფო ტყის ფონდის კორექტირებული საზღვრების ელექტრონულ რუკაზე ასახვის უზრუნველყოფა, სახელმწიფო საიდუმლოებად მიჩნეულ საკუთრების/სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო საკადასტრო მონაცემების დამუშავება; საკადასტრო ერთეულზე კოდის მინიჭება; **სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლის საზღვრების კორექტირება/დადგენა**; წარმოდგენილი საკადასტრო ინფორმაციის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიების სარეკომენდაციო ფორმების და მონაცემთა სტრუქტურების შემუშავება; საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტების (საკადასტრო გეგმა, საკადასტრო რუკა, სიტუაციური ნახაზი) ფორმების შემუშავება; სარეგისტრაციო წარმოებისას დადგენილ საკადასტრო საკითხებთან დაკავშირებით საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა; სამსახურებრივი კორესპონდენციის განხილვა/რეაგირება და შესაბამისი დოკუმენტების მომზადება;

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეს სარეგისტრაციო წარმოებისას სადავო

მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა არ დაუდგენია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის, სივრცითი ინფორმაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის დეპარტამენტის მეშვეობით უნდა დაადგინოს გარდაბნის რაიონში, ბაგების სატყეო უბანში 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.

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

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

სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 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 სერგო ნაჭყებიას და ბადურ ტაბატაძის 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 სასამართლო მიიჩნევს, 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 სასამართლო განმარტავს, 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 სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება ბადურ ტაბატაძის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და აღნიშნული ზედდებაში მოხვდება სერგო ნაჭყებიას მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას მარეგისტრირებული ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21 მუხლის პირველი პუნქტის 2¹-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. სასამართლო მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებასთან დაკავშირებით, თითქოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით მიჩნეული იქნა ის გარემოება, რომ სერგო ნაჭყებიას საკუთრების უფლება კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე არ გააჩნია, ხოლო ბადურ ტაბატაძის აქტები საკადასტრო რუკები დაცულია, თანხვედრაშია, აღნიშნავს, რომ ასეთი დასახელებული გადაწყვეტილების შინაარსით არ ირკვევა. სასამართლოს არცერთ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაში ასეთი არ მიუთითებია. უფრო მეტიც, მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა №81.22.00.514, №81.22.00.515 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული პირველადი რეგისტრაციის კანონიერების გამოკვლევა, სერგო ნაჭყებიას და ბადურ ტაბატაძის მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზების დადგენა. შესაბამისად, არასწორია მოპასუხის წარმომადგენლის

მითითება იმის შესახებ, რომ სასამართლომ სერგო ნაჭყებიას უფლება ამ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე არ მიიჩნია. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ბადურ ტაბატაძის მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ყველა გარემოება გამოიკვლია განმარტავს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტების მარეგისტრირებელ ორგანოში არსებობა, საკადასტრო რუკის დაცულობა და მეზობლების აქტების არსებობა ვერ იქნება მიჩნეული ბადურ ტაბატაძის უშუალოდ დასახელებულ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველად ვინაიდან, განსხვავებულს ადგენს ექსპერტიზის დასკვნა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის მითითებასთან დაკავშირებით, რომელიც შეეხება რიგითობას და უკეთესი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობას სასამართლო მიიჩნევს, 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 სასამართლო განმარტავს, 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)

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

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

სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო

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

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მარტის №882016048231-08 და ამავე თარიღის №8920120-----11 რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში სასამართლო განმარტავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით მითითებული გარემოებების სრულყოფილი შესწავლის გზით, სადაც მარეგისტრირებელ ორგანოს პირდაპირ მიეთითა სერგო ნაჭყებიას და ბადურ ტაბატაძის უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის და დაზუსტებული რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს წარმოქმნილი ზედდების გამომწვევი მიზეზების დადგენა მარეგისტრირებელი 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 სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეფასება უნდა მისცეს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 08 თებერვლის №0008----- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის შინაარსიდან გამომდინარე ბადურ ტაბატაძის მიწის

ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა შეუძლებელია, ხომ არ წარმოადგენს აღნიშნული ახლად აღმოჩენილ ან გამოვლენილ გარემოებას.

8. საპროცესო ხარჯები

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

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

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. სერგო ნატყებიას წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 16 მარტის №62022 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
3. მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული

გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნატა თედეშვილი