



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27.06.2018 წელი

ქ. ზესტაფონი

ზესტაფონის რაიონული სასამართლო მოსამართლე მიხეილ ბეზიაშვილი სხდომის მდივანი ირინე კვ---იკეიშვილი

მოსარჩელე სპ-----კ კა----ძე,

მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის
სარეგისტრაციო სამსახური,

წარმომადგენელი: ავ-----ლ ყი-----ი;

მესამე პირები: ჯუ---რ მუ----ძე, მ---ი მუ----ძე, ლია მუ----ძე, გ--ი მუ----ძე,

მესამე პირების წარმომადგენელი: ნ--ო ვა-----ილი

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა და აქტის გამოცემის დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
2017 წლის 22 ნოემბრის N882017686669-22 გადაწყვეტილება; საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 დეკემბრის N882017686669-

24 გადაწყვეტილება; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 იანვრის N2874 გადაწყვეტილება.

1.2. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მიწის მიღება-ჩაბარების N365 აქტის საფუძველზე, განახორციელოს მოსარჩელის საკუთრების რეგისტრაცია.

მოსარჩელის პოზიცია:

2015 წლის 31 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახურში მოსარჩელის მიერ შეტანილი იქნა განცხადება სოფელ პირველ სვ---ში უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით, განცხადებას ერთვოდა მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა და აზომვითი ნახაზი, რაზეც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და მიეთითა, რომ არსებობდა ზედდება. რამაც გამოიწვია პირველ ეტაპზე წარმოების შეჩერება დავის მედიაციის გზით მოგვარების გამო, შემდგომ კი, მხარეთა შორის შეუთანხმებლობისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოუდგენლობის გამო შეწყდა ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის გასაჩივრებისას მიღებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადაო აქტები ეწინააღმდეგება კანონს და ამასთან დარღვეულია მისი მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და ამავე სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისმა არ ცნო სარჩელი და მიუთითა: 2017 წლის 31 ივლისს სვ----კ კა----ქმ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა №882017686669 სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ზესტაფონის რაიონში, სოფელ პირველ სვ---ში მდებარე 421 კვ.მ ფართობის უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 3-----, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია, რისთვისაც იმერეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შესაბამისი ქალაქის და ელექტრონული ვერსიებით, მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის

შესახებ № 882017686669-03 (04.08.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 3-----, მესაკუთრეები: გ--ი მუ----ძე, ჯუ---რი მუ----ძე, მ---ი მუ----ძე, ლია მუ----ძე) 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 იგი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირს, ასევე, განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. 2017 წლის 15 აგვისტოს დაინტერესებულმა პირმა იმერეთის რეგიონულ ოფისში № 882017686669 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა პირადი განცხადება, რომლითაც მოითხოვა წარდგენილი სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე მისი უფლების რეგისტრაცია აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 882017686669-11 (14.09.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, დადგინდა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა დავა, შესაბამისად, დავის გადაწყვეტის მიზნით, მედიატორ ნოტარიუსად არჩეულ იქნა ნ--ო ფე----ე, რომელთანაც შესაბამის საკითხზე შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 18 სექტემბერს, დაინტერესებულ პირს, ასევე, ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა მედიაციის პროცესის დასრულებისთანავე ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს ნოტარიუს ნ--ო ფე----ის 2017 წლის 19 სექტემბრის წერილით ეცნობა, რომ ნოტარიუსთან დანიშნულ დროს - 2017 წლის 18 სექტემბერს სანოტარო მედიაციის შეხვედრაზე გამოცხადდა სპ-----კ კა----ძე, ჯუ---რ მუ----ძეს ნოტარიუსი დაუკავშირდა ტელეფონით, რომელიც გამოცხადდა 19 სექტემბერს და განაცხადა, რომ არ იყო თანახმა მორიგებაზე, მიწის ნაკვეთი გაფორმებული ჰქონდა კანონის შესაბამისად, მხარეებს შორის დიდი ხანია

არსებობდა დავა და კონფლიქტური სიტუაცია. ნოტარიუსმა მხარეებს განუმარტა, რომ შეეძლოთ მიემართათ სასამართლოსთვის, განმეორებითი სხდომის ჩანიშვნა არავითარ შედეგს არ მოიტანდა, ვინაიდან მხარეთა შორის არსებული დავის მოგვარება მედიაციის გზით შეუძლებელი იყო. აქედან გამომდინარე, მედიაციის პროცესი შეწყდა.

აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 882017686669-22 (22.11.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, იმის გათვალისწინებით, რომ შეწყვიტა მედიაციის პროცესი. შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017686669-24 (25.12.2017) გადაწყვეტილება. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის № 882017686669-22 (22.11.2017) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017686669-24 (25.12.2017) გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ ერთჯერადი გასაჩივრების წესის გამოყენებით ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. № 664946/17 და № 734050/17 ადმინისტრაციულ საჩივრებთან დაკავშირებით ჩატარებული წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმსჯელა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის № 882017686669-22 (22.11.2017) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ № 882017686669-24 (25.12.2017) გადაწყვეტილებების კანონიერებასა და მიზანშეწონილობაზე და მიიჩნია, რომ არ არსებობს მათი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული ბათილად ცნობის ან/და 61-ე მუხლით გათვალისწინებული ძალადაკარგულად გამოცხადების სამართლებრივი საფუძვლები,

2.2. მესამე პირის პოზიცია: მესამე პირების წარმომადგენელი სასარჩელო

მოთხოვნას არ დაეთანხმა და მიუთითა, რომ სარჩელი არის დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო .

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2017 წლის 31 ივლისს სპ-----კ კა----ქემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისში წარადგინა №882017686669 სარეგისტრაციო განცხადება და მოითხოვა ზესტაფონის რაიონში, სოფელ პირველ სვ---ში მდებარე 421 კვ.მ ფართობის უძრავ ნივთზე, საკადასტრო კოდით 3-----, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 882017686669-03 (04.08.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება (საკადასტრო კოდი 3-----, მესაკუთრეები: გ--ი მუ---ძე, ჯუ---რი მუ---ძე, მ---ი მუ---ძე, ლია მუ---ძე) 2017 წლის 15 აგვისტოს დაინტერესებულმა პირმა იმერეთის რეგიონულ ოფისში № 882017686669 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით წარადგინა პირადი განცხადება, რომლითაც მოითხოვა წარდგენილი სარეგისტრაციო მოწმობის საფუძველზე მისი უფლების რეგისტრაცია აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 882017686669-11 (14.09.2017) გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, დადგინდა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა დავა, შესაბამისად, დავის გადაწყვეტის მიზნით, მედიატორ ნოტარიუსად არჩეულ იქნა ნ--ო ფე----ე, ვინაიდან მხარეთა შორის არსებული დავის მოგვარება მედიაციის გზით შეუძლებელი იყო. აქედან გამომდინარე, მედიაციის პროცესი შეწყდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს № 882017686669-03 (04.08.2017) და

882017686669-11 (14.09.2017) გადაწყვეტილებები ;

- მხარეთა განმარტებები;

3.2. 2017 წლის 22 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ № 882017686669-22 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, იმის გათვალისწინებით, რომ შეწყვიტა მედიაციის პროცესი. შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, იმერეთის რეგიონულმა ოფისმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017686669-24 (25.12.2017) გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 882017686669-22 (22.11.2017) და №882017686669-24 (25.12.2017) გადაწყვეტილება;
- მხარეთა განმარტებები;

3.3. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ იგი სადაოდ არ ხდის 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის გადაწყვეტილებას, თუმცა ითხოვს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განახორციელოს მოსარჩელის საკუთრების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარის განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და

სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ იუსტიციის მინისტრის № 153 ბრძანება.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 22 ნოემბრის N882017686669-22; 2017 წლის 25 დეკემბრის N882017686669-24; 2018 წლის 03 იანვრის N2874 გადაწყვეტილებები რომლის

კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

ამრიგად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს, თუ არა საქართველოს კანონმდებლობის დანაწესებიდან, მოსარჩელის მოთხოვნა დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6.3. სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია".

6.4. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს 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) უფლება-მოვალეობებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მიუთითებს, რომ სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაცია, ხოლო ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

6.5. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის № 4 ბრძანების მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ იუსტიციის მინისტრის № 153 ბრძანების დანართი № 1-ის 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 ამავე ბრძანების მე-17 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, შეთანხმების მიუღწევლობის ან სანოტარო მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში სააგენტოს

მიერ გადაწყვეტილება მიიღება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, ხოლო „ე“ პუნქტის თანახმად, თუ არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრულია ზედდება და დაინტერესებული პირის მიერ არც კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ იქნა წარდგენილი, ვერც მედიაციის პროცესის შედეგად ვერ მოხდა შეთანხმება მასსა და 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შორის და შეწყდა მედიაციის პროცესი, შესაბამისად ადმინისტრაციული არგანოს მიერ მიღებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონული ოფისის № 882017686669-22 (22.11.2017) და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017686669-24 (25.12.2017) გადაწყვეტილებები. იმ პირობებში, რომ მოსარჩელე სადაოდ არ ხდის 3----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის გადაწყვეტილებას არ არსებობს როგორც გასაჩივრებული აქტების ბათილობის ისე აქტის გამოცემის დავალდებულების სამართლებრივი საფუძვლები.

6.6. მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 03 იანვრის N2874 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც უარი ეთქვა მხარეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს

მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე 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 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი 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 უზენაესმა სასამართლომ განმარტა, რომ „**ადმინისტრაციული საჩივარი** არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ, ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით

გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას"(სუსგ საქმე **Nბს-180-177(კ-15)** 29.10.2015).

სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა მის მიერ მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად იქნა გამოკვლეულ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რის გამოც არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამასთან, კანონმდებელი მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილში აზუსტებს, რომ 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლი ადგენს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას. შესაბამისად, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 მარტის N89517 გადაწყვეტილების ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N88201721420-03 გადაწყვეტილების ნიალა არეშიძის უძრავ ქონებაზე ს.კ. 3----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N882017213422-03 გადაწყვეტილების ნიალა არეშიძის უძრავ ქონებაზე ს.კ. 3----- რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 მარტის N882017213419-03 გადაწყვეტილების ნიალა არეშიძის უძრავ ქონებაზე ს.კ. 3----- საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნიალა არეშიძეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

- სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტის შემოსავალში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სპ-----კ კა----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი დარჩეს ბიუჯეტის შემოსავალში;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. № 32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ზესტაფონი, წერეთლის ქ. №7).

მოსამართლე:

მიხეილ ბებიაშვილი