



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

14 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მესამე პირი) - ქ-----ი

წარმომადგენელი - ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - რ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოპასუხეები): საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისი

წარმომადგენელი - მ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 ივნისის N3/132-16 გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 ივნისის N3/132-16 გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით რ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ივნისის N----- გადაწყვეტილება, რ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 06 მაისის გადაწყვეტილება N----- რ-----ისათვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარელის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება N----- იმ ნაწილში, რაც გახდა მოსარჩელე რ-----ის მიმართ 2016 წლის 06 მაისის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ #----- გადაწყვეტილების გამოტანის საფუძველი; მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს დაევალა, წინამდებარე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, რ----- და ქ-----ების საქმეზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით 2016 წლის 13 მაისს საჯარო რეესტრის ყვარელის სარეგისტრაციო სამსახურს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა ყვარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ გავაზში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაერთო პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდის და ელექტრონული კერსიები. ამასთან, დაინტერესებულმა პირმა მიუთითა N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ 2016 წლის 28 მარტის N----- საარქივო ცნობასა და მიწის ნაკვეთის 1997 წლის 12 დეკემბრის N--- მიღება-ჩაბარების აქტზე.

მოსარჩელის სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით 2016 წლის 05 მაისს მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები ექცევა მესამე პირის საკუთრებაში

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კოდით 5-----) საზღვრებში. ამ უკანასკნელ მიწის ნაკვეთზე მესამე პირის საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის, 2014 წლის 12 ნოემბრის N----- სამკვიდრო მოწმობისა და საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე. ამის გამო, მოსარჩელეს, როგორც დაინტერესებულ მხარეს, 2016 წლის 06 მაისის N----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციის განხორციელებაზე.

მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ყვარელი, სოფელი გავაზი (საკარმიდამოები), ფართობით 2044,13 კვ.მ. სისტემური რეგისტრაციით (N-----) 2000 წლის 29 სექტემბერს რეგისტრირებულია ბ-----ის ოჯახის სახელზე (ს/კ 5-----). მოწმობას თან ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა;

მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართობია 201 კვ.მ.

1997 წლის 12 დეკემბრის N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ბ-----ს სოფელ გავაზში გადაეცა მიწის ნაკვეთები საერთო ფართობით 1,25 ჰა. აქედან 0,50 ჰა და 0,24 ჰა ქარმუხებთან, ხოლო 0,30 ჰა და 0,08 ჰა ეზო ნასყიდასეული. ასევე ნაქლიავართან 0,19 ჰა. მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის მიწის ნაკვეთების ნახაზები. 2016 წლის 22 მარტის N----- საარქივო ცნობის თანახმად, სოფელ გავაზის 1986-1995 წლებისა და 1996-2006 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია რ-----ი, ხოლო კომლში ირიცხებიან: რ-----ი (ოჯახის უფროსი), თ-----ი (რძალი), ზ-----ი (შვილი);

ყვარელის მაგისტრატი მოსამართლის 2016 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის თაობაზე, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი #---, გაცემული 1997 წლის 12 დეკემბერს ბ-----ს სახელზე და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა N-----, გაცემული 2000 წლის 29 სექტემბერს კ----- ოჯახის სახელზე, ეკუთვნის რ-----ს, - ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს;

2014 წლის 12 ნოემბრის N----- სამკვიდრო მოწმობისა თანახმად, მესამე პირმა მიიღო მისი აწ გარდაცვლილი მეუღლის ა-----ის სამკვიდრო ქონება (იგი გარდაიცვალა 2012 წლის 27 აგვისტოს), რომელსაც შეადგენს ა-----ის კუთვნილი უფლებები და მოვალეობები, რომელიც ფაქტობრივი დაუფლებით მიიღო, მაგრამ არ დაურეგისტრირებია;

1997 წელს გაცემული N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დასტურდება, რომ ნ-----ს სოფელ გავაზში გადაეცა მიწის ნაკვეთები საერთო ფართობით 1,25 ჰა. აქედან 0,26 ჰა ეზო ბაღით, 0,06 ჰა და 0,09 ჰა იქვე, 0,29 ჰა

და 0,55 ჰა ვარსიმიანთ წყარო. ნ-----ი იყო მესამე პირის აწ გარდაცვლილი მეუღლის დედა. მიღება-ჩაბარების აქტს თან ერთვის ოთხივე მიწის ნაკვეთის ნახაზები. 2014 წლის 22 ოქტომბრის NA----- საარქივო ცნობის თანახმად, სოფელ გავაზის სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლების (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995 წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და რომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ-----, გავაზის საკრებულოს 1996-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და რომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ-----, გადახაზულია, გარდაიცვალა;

საქმეში არის მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ყვარელის კომუნალურ საწარმოთა კომბინატის ტექ-ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგენილი ნახაზი, რომელზეც პირობითი ციფრით „1“ აღნიშნული და N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე არსებული საკადასტრო ნახაზი არსებული მიწის ნაკვეთის ფორმა (მოყვანილობა) და მდებარეობა ძალზედ მსგავსია ერთმანეთის.

მიწის ნაკვეთის სადავო მონაკვეთის სამხრეთით, მოსარჩელეს რეგისტრირებული აქვს მიწის ნაკვეთი (ცალკე ნაკვეთის სახით), ხოლო იმავე მონაკვეთის დასავლეთით მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული აქვს მესამე პირს (სადავო მონაკვეთთან ერთი მთლიანი ნაკვეთის სახით, რომლის ფართობია 604 კვ.მ.);

საქმეში ასევე არის ე-----ს (მესამე პირის განცხადებით, მისი მაზლია) მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, რომლის მიხედვითაც, ე-----ს ოჯახს სოფელ გავაზში ერიცხება მიწის ნაკვეთი, ფართობით 1542,13 კვ.მ. (ს/კოდით 5-----). სააღრიცხვო ბარათს თან ახლავს საკადასტრო რუკაც. ამ რუკის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი შესაძლოა ესაზღვრებოდეს რ-----ის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან. ამ ნახაზზეც რ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთი დიდ ალბათობით იმეორებს სარეგისტრაციო მოწმობაზე და ტექინვენტარიზაციის ბიუროს ნახაზებში არსებული მიწის ნაკვეთის ფორმებს). მესამე პირის განმარტებით, მიწის ნაკვეთი, რომელიც ეკუთვნოდა ე-----ს (რომელიც გარდაცვლილია) გაიყო, - ნაწილი მიეკუთვნა მის დედამთილს, ხოლო ნაწილი - დარჩა ე-----ს (თუმცა ამ ფაქტის დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულება საქმეში, გარდა საკუთრივ მესამე პირის ახსნა-განმარტებისა, არ მოიპოვება);

2016 წლის 13 მაისს მოსარჩელემ წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი 2016 წლის 06 მაისის გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც უთითებდა, რომ მესამე პირის სასარგებლოდ განხორციელებული რეგისტრაცია იყო უკანონო და ითხოვდა თავისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციას;

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოები არ შეხებიან წინამდებარე გადაწყვეტილების აღწერილობითი ნაწილის 3.3; 3.9; 3.10 და 3.11 პუნქტებში მითითებულ და სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებს. მათ არ გაუანალიზებიათ ამ მონაცემების მსგავსება არც მაშინ, როცა რეგიონული ოფისი (მისი წინამორბედი) საკუთრების უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე ურეგისტრირებდა მესამე პირს, არც მაშინ, როცა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმავე ოფისმა მოსარჩელეს უთხრა უარი და არც ადმინისტრაციული

საჩივრის განხილვის ეტაპზე. მოპასუხეებმა არ დაადგინეს, რამდენად რეალური იყო ის რეგისტრაცია, რაც მესამე პირის სასარგებლოდ იქნა განხორციელებული, კერძოდ, შეესაბამებოდა თუ არა ის საჯარო რეესტრში დაცულ სხვა მონაცემებს, მათ შორის, მოსარჩელის ან სხვა შესაძლო მესამე პირების სახელობე არსებულ მასალებს (ინფორმაციას). არადა, მიწის ნაკვეთების ფორმები იძლეოდა, სულ მცირე, იმის წინაპირობას, რომ ჩატარებულიყო უფრო დეტალური კვლევა, შესაძლოა, ზეპირი მოსმენაც, მხარეების და სხვა დაინტერესებული პირების მონაწილეობით;

დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „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 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;

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ მატერიალური თვალსაზრისით შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ. შესაბამისად, იგი უნდა აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სადავო აქტები პასუხობს საკანონმდებლო ნორმების მოთხოვნებს და, თავიანთი სამართლებრივი ბუნებით, წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად, მათი კანონიერების საკითხი განხილულ უნდა იქნეს სწორედ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით, ანუ სასკ-ის 22-ე მუხლით დადგენილ ფორმატში;

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს; პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, მე-4 სასარჩელო მოთხოვნა - დაევალოს ოფისს გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ - თავისი არსით ჯდება სასკ-ის 23-ე მუხლის ფორმალურ-სამართლებრივ დეფინიციის ჩარჩოებში, კერძოდ, სარჩელის პირველი, მე-2 და მე-3 სადავო აქტების სახით არსებობს ის „სამართლებრივი რეალობა“, რაც წარმოადგენს ხელშემშლელ ფაქტორს მოსარჩელისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის. ამიტომაც, წმინდა ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით გამართლებულია მე-4 სასარჩელო მოთხოვნის არსებობაც;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგიონულმა ოფისმა 2014 წლის 18 ნოემბერს მიიღო მე-2 სადავო აქტი, რითაც მიწის ნაკვეთი (მდებარე: ყვარელის მუნიციპალიტეტი, სოფელი გავაზი, ფართობი 604 კვ.მ., საკადასტრო კოდით 5-----)

დაარეგისტრირა მესამე პირის საკუთრებაში. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედო მესამე პირის მიერ წარდგენილი სამკვიდრო მოწმობა, საკომლო წიგნის ჩანაწერები და მიღება-ჩაბარების აქტი; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე; იმავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები; პრაქტიკაში ეს იმას ნიშნავს, რომ მეორე მოპასუხე (ასევე მისი წინამორბედიც), ვალდებული იყო მესამე პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არსებული მონაცემები გადაემოწმებინა და შეედარებინა სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულ სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციასთან და რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ხოლო წინააღმდეგობის წარმოქმნის შემთხვევაში უპირატესობა მიენიჭებინა უკვე არსებული მონაცემებისათვის; ბრძანებულების მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონების შესაბამისად, მიწაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარებისა და საქართველოს მოქალაქეებისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის, აგრეთვე საქართველოში მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის სრულყოფილი სისტემის შექმნისათვის ხელშეწყობის მიზნით: ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. იმავე ბრძანებულებით ასევე დამტკიცებულ იქნა მიწის საკუთრების (სარეგისტრაციო) მოწმობის ფორმა. ის მიწა, რომლის მიმართაც გაცემული იყო აღნიშნული მოწმობა, ითვლებოდა კანონის შესაბამისად რეგისტრირებულად;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მეორე მოპასუხეს სწორედ ამ პირველადი რეგისტრაციის მონაცემებთან შესაბამისობა უნდა შეემოწმებინა, როდესაც მესამე პირმა მოითხოვა რეგისტრაციის განხორციელება. ამასთან მას შეეძლო მხედველობაში მიეღო ასევე ე-----ის ოჯახის სახელზე არსებული სარეგისტრაციო მონაცემები (მართალია, აღნიშნული პირი სადავოდ არ ხდის რეგისტრაციას, თუმცა სრული სურათის დასანახად სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო ეს მონაცემებიც გადაემოწმებინა) და დაედგინა, ხომ არ

მოდოდა მესამე პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ზედდებაში უკვე არსებულთან. სასამართლო კიდევ ერთხელ მიაქცევს მხარეთა ყურადღებას, რომ რიგ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის კონტურები (ფორმა) არის ძალზედ მსგავსი, ასევე ამავე კონფიგურაციასთან ახლოსაა მოსარჩელის მიერ 2016 წლის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ აზომვითი ნახაზზე არსებული მონაცემი. სასამართლოს არ გააჩნია სპეციალური ცოდნა იმისათვის, რომ დაადგინოს ამ მიწის ნაკვეთების ფორმისა და მდებარეობის ოდენტურობის საკითხი, რისი ვალდებულებაც, მეტიც, - პასუხისმგებლობა, უთუოდ გააჩნდა და დღესაც გააჩნია მეორე მოპასუხეს;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, თუ საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა; პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ, ხოლო იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი; აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელისათვის 2016 წლის 03 მაისს სარეგისტრაციო განცხადება N----- დაკავშირებული იყო არა პირველად რეგისტრაციასთან, არამედ ცვლილებების რეგისტრაციასთან (მოსარჩელე ცდილობდა დაეზუსტებინა თავისი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და ფართობი), ხოლო მესამე პირისათვის 2014 წლის 18 ნოემბერს განხორციელებული რეგისტრაცია კი - წარმოადგენდა პირველად რეგისტრაციის (რა დროსაც მოხდა კომბინირებულად, როგორც პირველადი, ისე ფართის დაზუსტების რეგისტრაციები, კოორდინატთა ახალი სისტემის შესაბამისად). კანონი (რომელიც მოქმედებდა 2014 წელსაც, სადავო რეგისტრაციის მომენტისთვის) მოითხოვდა, რომ პრიორიტეტი უნდა მინიჭებოდა პირველად წარდგენილ განაცხადს (როცა რამდენიმე

სარეგისტრაციო განცხადება გამორიცხავს ერთმანეთს. ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოება ეხებოდა საკუთრების უფლების/ცვლილებების რეგისტრაციას, სარეგისტრაციო სამსახურს მხედველობაში უნდა მიეღო, რომ მოსარჩელის უფლება რეგისტრირებული იყო უფრო ადრე, ვიდრე მესამე პირისა), მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელის რეგისტრაცია ითვლებოდა დაუზუსტებლად. სასამართლო აღნიშნავს (რაც არაერთ გადაწყვეტილებაში ხაზგასმით მიუთითებია საკასაციო სასამართლოს), მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე 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 წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ხოლო მე-5 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება;

სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნული გარემოებები წარმოადგენს კანონის არსებით დარღვევას, რომლის არ არსებობის (კერძოდ, მე-2 მოპასუხეს რომ დაეცვა პირველი რეგისტრაციის პრინციპი) პირობებშიც ის

სამართლებრივი შედეგი, რაც სახეზეა, არ დადგებოდა, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მე-2 სადავო აქტი მესამე პირისათვის არის აღმჭურველი ხასიათის, კანონი ასეთი აქტის ბათილობისათვის აწესებს უფრო მაღალ სტანდარტს, ვიდრე მხოლოდ კანონის არსებითი დარღვევაა. ეს არის შემთხვევა, როცა კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ხასიათის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ამასთან დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა უნდა ჰქონდეს ამ აქტის მიმართ. მოცემულ შემთხვევაში, ერთი მხრივ, მესამე პირს, როგორც დაინტერესებულ მხარეს, რამე იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება ამ სადავო აქტის საფუძველზე არ განუხორციელებია, მეორე მხრივ კი, სადავო აქტის ძალაში დატოვებით სერიოზული ზიანი ადგება/მიადგება მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, ამ აქტის გამო მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას, რომ საკუთრების უფლება გაიფორმოს მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (201 კვ.მ). სასამართლოს მითითებით, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამით კი, საკუთრების უფლება უზენაეს კანონს აჰყავს სახელმწიფოებრივი ღირებულების რანგში, მას ეფუძნება თანამედროვე დემოკრატიული საზოგადოება, საკუთრება არის თანამედროვე ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალა, ის სხვა უფლებების არსებობის განმაპირობებელია. ამ თვალსაზრისით, მე-2 სადავო აქტი ასევე არღვევს სახელმწიფო და საზოგადოებრივ უფლებებსა და ინტერესებს. ამიტომ, ეს გარემოება არის აბსოლუტური საფუძველი იმისათვის, რომ ბათილად იქნეს ცნობილი მე-2 სადავო აქტი;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სზაკ-ის 96 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. სასკ-ის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, ხოლო იმავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ

სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან საკუთრების უფლების რეგისტრაცია (რეესტრის კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი) განეკუთვნება საჯარო რეესტრის კომპეტენციას და მხოლოდ ის არის უფლებამოსილი მიიღოს ამის თაობაზე გადაწყვეტილება, თუ არსებობს კანონით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობა, ამასთან აუცილებელია, რომ შემოწმდეს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული სხვა საკითხებიც (მათ შორის, ხომ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის/უარის თქმის სხვა ლეგიტიმური საფუძვლები) სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ მე-2 სადავო აქტი, ფაქტების ხელახალი გამოკვლევის მიზნით, გარემოებათა სათანადო შესწავლისა და სხვა მონაცემების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ბათილად ცნობილიყო ნაწილობრივ, კერძოდ, ზედდების ნაწილში და მოპასუხეს დავალებოდა ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, წმინდა ფორმალური, ტექნიკური თვალსაზრისით, იქმნება შთაბეჭდილება, რომ როგორც პირველი და მე-3 სადავო აქტები, სრულად შეესაბამება მოქმედ კანონს. იმის გამო, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების ორი რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე ვერ განხორციელდებოდა, რადგან ხდებოდა მონაცემების გადაფარვა, მოპასუხეებმა განაცხადეს მოსარჩელის სასარგებლოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარი, მაგრამ ამ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია, რომ მესამე პირის სასარგებლოდ არსებული რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის არსებითი, უხეში დარღვევის პირობებში, - მოპასუხეებმა სრული იგნორირება მოახდინეს მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერ ინტერესების, რაც ნებისმიერ შემდეგომ აქტს/გადაწყვეტილებას, თავისთავად, აქცევს კანონსაწინააღმდეგო აქტად (იგულისხმება ისეთი აქტი/გადაწყვეტილება, რითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვას საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე და შემდეგ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე). არ შეიძლება განყენებულად იქნეს განხილული სადავო აქტები. სასამართლოს მითითებით, ეს არის კომპლექსური საკითხი, ამიტომ მოპასუხეებს მართებდათ მათი სრული და ყოველმხრივი განხილვა და საქმისათვის რელევანტური გარემოებების გამოკვეთა და გადაწყვეტილების მიღების დროს გათვალისწინება;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საკასაციო სასამართლოს

არერთხელ აღუნიშნავს თავის გადაწყვეტილებებში, რომ მიუხედავად რეესტრის კანონში 29-ე მუხის მე-2 პუნქტის ჩანაწერის არსებობისა, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოში, სააგენტო უფლებამოსილია განიხილოს საჩივარი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიმართ და იმსჯელოს მასზე არსებითად. ამის უფლებას ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს ასევე სზაკ-ის 193-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმადაც, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ; სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში სააგენტომ იმსჯელა მხოლოდ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებაზე და მიიჩნია რა ის კანონიერად, უარი უთხრა მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. სააგენტო (მით უფრო, რომ საჩივრის ავტორი ამას ითხოვდა) უნდა შეხებოდა 2014 წლის 18 ნოემბრის სადავო გადაწყვეტილების კანონიერებასაც. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, რომ სადავო აქტი შეამოწმოს, როგორც კანონთან შესაბამისობის, ისე მიზანშეწონილობის კუთხითაც (საზკ-ი, მუხლი 201.3);

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ სზაკ-ის 60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამდენად, მე-2 მოპასუხე უფლებამოსილი იყო, რომ თავისი ინიციატივით გაერკვია მე-2 სადავო აქტის კანონიერების საკითხი, მით უფრო, რომ დღის წესრიგში იდგა ზედდების საკითხი, ამიტომ მარეგისტრირებელ ორგანოს კომპლექსში უნდა შეემოწმებინა მოსარჩელის სასარგებლოდ განსაზოგადებული რეგისტრაციისა და უკვე რეგისტრირებული უფლების ურთიერთშესაბამისობა. სხვაგვარად იმ ფუნქციის შესრულება, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია მასთან დაცული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სხვაგვარად წარმოუდგენელია; ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით გასაჩივრებული პირველი და მე-3 სადავო აქტები უკანონოა, მათი არსებობით მნიშვნელოვნად, სერიოზულად ირღვევა კანონის მოთხოვნები, რის გამოც უნდა მოხდეს მათი ბათილად ცნობა. ამასთან, პირველი სადავო აქტის ბათილად ცნობა უნდა მოხდეს სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, ხოლო სააგენტოს სადავო აქტისა - იმავე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე და რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს, რომ თავიდან შეისწავლოს საქმის შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებები და მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მოსარჩელის მე-4 სასარჩელო მოთხოვნასთან (აქტის გამოცემის დავალება) მიმართებით განმარტა, რომ მიზანშეწონილად მიაჩნია, პირველი და მე-2 სადავო აქტების ისე გაბათილება, რომ რეგიონულმა ოფისმა ხელახლა იმსჯელოს საქმის რელევანტური ფაქტობრივი გარემოებების თაობაზე და მხოლოდ ამ გზით გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, როგორც მოსარჩელის, ისე მესამე პირის სარეგისტრაციო განცხადებებთან დაკავშირებით. ამიტომ, ამ აქტების ბათილად ცნობა ისედაც გულისხმობს ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, თუმცაღა გამორიცხავს ისეთი ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, რომელიც მოპასუხე ოფისს დაავალებს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. აღნიშნული დამოკიდებულია მხოლოდ ადმინისტრაციული (სარეგისტრაციო) წარმოების შედეგებზე;

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, არასწორია პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასება, რომ 2016 წლის 03 მაისის სარეგისტრაციო განცხადება დაკავშირებული იყო არა პირველად რეგისტრაციასთან, არამედ ცვლილებების რეგისტრაციასთან, ვინაიდან იმ კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე, რომლის ფართობის დაზუსტებასაც სასამართლოს მოსაზრებით რ-----ი ცდილობდა, არ არის იდენტიფიცირებული არც ფართობის და არც ადგილმდებარეობის კუთხით.

აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, დარღვეულია სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლები, ვინაიდან 201 კვ.მ მიწის ფართობზე რ-----ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის არარსებობის პირობებში სასამართლომ არასწორად იმსჯელა, რომ თითქოსდა სადავო აქტის ძალაში დატოვებით „სერიოზული ზიანი ადგება/მიადგა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, სასამართლოს მოცემულ შემთხვევაში უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე 2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტი. აპელანტის მითითებით, ქ-----ს და მის მამკვიდრებლებს სადავო ფართზე საკუთრების უფლება დადასტურებული აქვს უფლების დამდგენი და საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტების დედნებით. საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე პირს არ წარმოეშობა საკუთრების უფლება და, შესაბამისად, ვერც საჯარო რეესტრი ვერ არეგისტრირებს არასებულ უფლებას. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ თვითნებურად დაკავებულია უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი), რომელიც სხვა პირის საკუთრებაშია, საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის თანახმად სადავოა არა რეგისტრაცია, არამედ უფლების დამდგენი ის დოკუმენტი, რითაც საკუთრების უფლების მქონე პირს

წარმოეშვა საკუთრების უფლება, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არა გვაქვს. რ-----ს არ გაუსაჩივრებია არც ქ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი და არც მისი მამკვიდრებლების საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი ასევე არ ეთანხმება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.26, 6.27 და 6.28 პუნქტებში ასახულ სასამართლოს მსჯელობას და მიუთითებს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ რ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი განიხილა (არ დაუტოვებიათ განუხილველად) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.2 მუხლის ჩანაწერის მიუხედავად. ამასთან, 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება ქ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ემყარებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტებს, რომელთა კანონიერება სადავო არ გამხდარა. შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი, უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერება შეემოწმებინა. აპელანტის მითითებით, გაუგებარია, რას გულისხმობს სასამართლო ფრაზაში: „... მარეგისტრირებელ ორგანოს კომპლექსში უნდა შეემოწმებინა მოსარჩელის სასარგებლოდ განსახორციელებელი რეგისტრაციისა და უკვე რეგისტრირებული უფლების ურთიერთშესაბამისობა“. აპელანტის მითითებით, ზედდების საკითხის განხილვა რეგულირდება მედიაციით და არა საჯარო რეესტრით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ არასწორად განმარტა დავასთან მიმართებით სამართლებრივ დასაბუთებაში მითითებული ნორმები, ასევე არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რის გამოც სახეზეა საქ. სამოქ. საპრ. კოდექსის 393-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველები.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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, მათ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1997 წლის 12 დეკემბრის N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რ-----ის

მამას ბ-----ს სოფელ გავაზში გადაეცა მიწის ნაკვეთები საერთო ფართობით 1,25 ჰა. აქედან 0,50 ჰა და 0,24 ჰა ქარმუხებთან, ხოლო 0,30 ჰა და 0,08 ჰა ეზო ნასყიდასული. ასევე ნაქლიავართან 0,19 ჰა. მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის მიწის ნაკვეთების ნახაზები. 2016 წლის 22 მარტის N----- საარქივო ცნობის თანახმად, სოფელ გავაზის 1986-1995 წლებისა და 1996-2006 წლების საკომლო წიგნებში კომლის უფროსად ჩაწერილია რ-----ი, ხოლო კომლში ირიცხებიან: რ-----ი (ოჯახის უფროსი), თ-----ი (რძალი), ზ-----ი (შვილი);

ყვარელის მაგისტრატი მოსამართლის 2016 წლის 22 აპრილის გადაწყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის თაობაზე, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი N---, გაცემული 1997 წლის 12 დეკემბერს ბ-----ს სახელზე და მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა N-----, გაცემული 2000 წლის 29 სექტემბერს კ----- ოჯახის სახელზე, ეკუთვნის რ-----ს, - ამ შემთხვევაში მოსარჩელეს.

მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ყვარელი, სოფელი გავაზი (საკარმიდამოები), ფართობით 2044,13 კვ.მ. სისტემური რეგისტრაციით (N-----) 2000 წლის 29 სექტემბერს რეგისტრირებულია ბ-----ის ოჯახის სახელზე (ს/კ 5-----). მოწმობას თან ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 13 მაისს საჯარო რეესტრის ყვარელის სარეგისტრაციო სამსახურს N----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა რ-----მა და მოითხოვა ყვარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ გავაზში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაერთო პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის და ელექტრონული ვერსიები. ამასთან, დაინტერესებულმა პირმა მიუთითა N----- სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარდგენილ 2016 წლის 28 მარტის N----- საარქივო ცნობასა და მიწის ნაკვეთის 1997 წლის 12 დეკემბრის N--- მიღება-ჩაბარების აქტზე; რ-----ის მიერ საჯარო რეესტრის სამსახურში წარდგენილი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის ფართობია 201 კვ.მ.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მხარეთა შორის სადავო 201 კვ.მ-იანი მიწის ნაკვეთის სამხრეთით, რ-----ს რეგისტრირებული აქვს მიწის ნაკვეთი (ცალკე ნაკვეთის სახით), ხოლო სადავო 201 კვ.მ. ნაკვეთი მოქცეულია ს.კ. 5----- დაზუსტებული სახით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რომელიც N--- მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის, 2014 წლის 12 ნოემბრის N----- სამკვიდრო მოწმობისა და საკომლო წიგნის ჩანაწერების

საფუძველზე ერთიანი ნაკვეთის სახით (ფართობი 604 კვ.მ.) დარეგისტრირებულია ქ-----ის საკუთრებად.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს, რომ ქ-----ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების, კერძოდ, 2014 წლის 12 ნოემბრის N----- სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ქ-----მა მიიღო მისი გარდაცვლილი მეუღლის ა-----ის სამკვიდრო ქონება.

1997 წელს გაცემული N--- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დასტურდება, რომ ნ-----ს (ქ-----ის მეუღლის ა-----ის დედა), სოფელ გავაზში გადაეცა მიწის ნაკვეთები საერთო ფართობით 1,25 ჰა. აქედან 0,26 ჰა ეზო ბაღით, 0,06 ჰა და 0,09 ჰა იქვე, 0,29 ჰა და 0,55 ჰა ვარსიმიანთ წყარო. მიღება-ჩაბარების აქტს თან ერთვის ოთხივე მიწის ნაკვეთის ნახაზები. 2014 წლის 22 ოქტომბრის NA----- საარქივო ცნობის თანახმად, სოფელ გავაზის სასოფლო საბჭოს 1986-1990 წლების (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995 წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ-----. გავაზის საკრებულოს 1996-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და რომლის ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ნ-----, გადახაზულია, გარდაიცვალა.

სააპელაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ქ-----ის მაზლის ამჟამად გარდაცვლილი ე-----ს მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათზე, რომლის მიხედვითაც, ე-----ს ოჯახს სოფელ გავაზში ერიცხება მიწის ნაკვეთი, ფართობით 1542,13 კვ.მ. (ს/კოდით 5-----). სააღრიცხვო ბარათს თან ახლავს საკადასტრო რუკაც. ამ რუკის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი შესაძლოა ესაზღვრებოდეს რ-----ის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან. ამ ნახაზზეც რ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთი დიდი ალბათობით იმეორებს სარეგისტრაციო მოწმობაზე და ტექნიკურიზაციის ბიუროს ნახაზებში არსებული მიწის ნაკვეთის ფორმებს).

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად სცნო სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, ვინაიდან სასამართლო სასკ-ის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას იყენებს იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეუძლებელია სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების განსაზღვრა.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში აშკარაა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ქ-----ის სახელზე რეგისტრაცია საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და სხვა საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის N327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N 48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა. გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ეրთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ. იმავე ბრძანებულების მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. აღნიშნული ბრძანებულებით ასევე დამტკიცებულ იქნა მიწის საკუთრების (სარეგისტრაციო) მოწმობის ფორმა. ის მიწა, რომელზეც გაცემული იყო საკუთრების (სარეგისტრაციო) მოწმობა ითვლებოდა კანონის შესაბამისად რეგისტრირებულად.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას და მიუთითებს, რომ ქ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის დროს მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა შეემოწმებინა

სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი უძრავი ნივთის შესაბამისობა სწორედ ამ პირველადი რეგისტრაციის მონაცემებთან, მარეგისტრირებელ ორგანოს საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შექმნილ მხედველობაში მიეღო ქ-----ის მაზლის ე-----ს ოჯახის სახელზე არსებული სარეგისტრაციო მონაცემები და დაედგინა ხომ არ მოდიოდა ქ-----ის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია ზედდებაში რეესტრში უკვე არსებულ მონაცემებთან. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ როგორც საქმის მასალებით დასტურდება ყვარელის კომუნალურ საწარმოთა კომბინატის ტექ-ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ შედგენილ ნახაზზე პირობითი ციფრით „1“ აღნიშნული და N----- საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაზე არსებული საკადასტრო ნახაზი არსებული მიწის ნაკვეთის ფორმა (მოყვანილობა) და მდებარეობა ძალზედ მსგავსია ერთმანეთის. ამავე კონფიგურაციასთან ასევე ძალზე ახლოსაა მოსარჩელე რ-----ის მიერ 2016 წლის სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ აზომვითი ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის მონაცემებიც, თუმცა სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სასამართლოს არ გააჩნია სპეციალური ცოდნა, რათა ზუსტად განსაზღვროს აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ფორმისა და მდებარეობის იდენტურობის საკითხი. ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების დადგენა, საკითხის სპეციფიკურობიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციას განეკუთვნება.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში საკითხის სწორად გადაწყვეტისთვის მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაადგინოს როგორც ქ-----ის მიწის ნაკვეთის, ისე რ-----ის მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და საზღვრები რეესტრში დაცული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მხედველობაში მიღებით, დაადგინოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთების სარეგისტრაციო მონაცემებისა და ნამდვილი მდებარეობის ურთიერთშესაბამისობა (ვინაიდან საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში),

ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში, უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის შეფასებით, ვინაიდან ადმინისტრაციულმა ორგანომ ქ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის დროს არ დაიცვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა, არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისის მოსარჩელისათვის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 06 მაისის გადაწყვეტილების N----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილების N----- (ზედდების ნაწილში), ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონულ ოფისს უნდა დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა რობიზონ და ქ-----ების სახელზე.

რაც შეეხება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოსარჩელის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 10 ივნისის N----- გადაწყვეტილების კანონიერებას, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სსიპ საჯარო რეესტრის 2016 წლის 10 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით კი რ-----ს უარი ეთქვა 2016 წლის 13 მაისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ რ-----ის 2016 წლის 13 მაისის N----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას ადმინისტრაციულ ორგანომ საჩივრის ავტორის მოთხოვნის მიუხედავად, იმსჯელა მხოლოდ რ-----ის უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებაზე და არ შეუსწავლია ქ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ 2014 წლის 18 ნოემბერს მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება, რაც სააპელაციო პალატის მოსაზრებით ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტი უნდა შეამოწმოს, როგორც კანონთან შესაბამისობის, ისე მიზანშეწონილობის კუთხით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლში. ხსენებული მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილია, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 25 მაისის №ბს-1695-1651(კ-10) გადაწყვეტილებასა და 2015 წლის 14 ივლისის №ბს-408-403 (2კ-14) განჩინებაზე და აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტი (მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით) არ გამორიცხავს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს ტერიტორიული სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 193-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შეუძლია გასცდეს მას. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო თავისი ინიციატივით გაერკვია ქ-----ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხი, მარეგისტრირებელ ორგანოს კომპლექსურად უნდა შეემოწმებინა მოსარჩელის სასარგებლოდ განსახორციელებელი რეგისტრაციისა და უკვე არსებული რეგისტრაციის უფლების ურთიერთშესაბამისობა, განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც ამას

საჩივრის ავტორი მოითხოვდა. აღნიშნული კი სააპელაციო პალატის მოსაზრებით ქმნის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 10 ივნისის N----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძველს, რადგან მითითებული ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონული ოფისისათვის რ-----ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ქ----- და რ-----ების საქმეზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დავალება, ამ ეტაპზე გამორიცხავს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, ვინაიდან აღნიშნული დამოკიდებულია ადმინისტრაციული (სარეგისტრაციო) წარმოების შედეგებზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა კანონშესაბამისად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და თვლის, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო 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 მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება **დარჩეს უცვლელად;**
3. 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 გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი**