



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

02 მაისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - მ----- ხ-----ი;

წარმომადგენელი - დ----- მ-----ე;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო;**

წარმომადგენელი - მ----- თ-----;

მესამე პირი (16.2) - ი-----ი;

წარმომადგენელი - გ-----ი;

**დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად
ცნობა;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის
16 იანვრის გადაწყვეტილება;**

1. აპელანტის მოთხოვნა:

1.1. გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის
გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით დაკმაყოფილდეს
სასარჩელო მოთხოვნა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით
მ----- ხ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

2.2. დასკვნები დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. დადგენილია, რომ მ----- ხ-----მა 2-----ს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა დუშეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ა-----ში (მ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია (4470 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი-----);

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის პროცესში დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის - მ----- ხ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ----- კოორდინატთა სისტემასა და---- პროექციაში დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებს. სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდება ი-----ის----- საკუთრების უფლების ობიექტის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი:-----). ამდენად, მოთხოვნილი იქნა კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შესაბამისი ელექტრონული ვერსია ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის 2017 წლის 14 დ----- -- გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტის შესახებ მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

2.2.2. საქმეში წარდგენილი #----- საარქივო ცნობის თანახმად, კომლის ოჯახის უფროსად მითითებულია ვ-----ი (-----) ბ-----ი მამის სახელი გ-----ი კომლის მოქმედ წევრად მითითებულია ვ-----ი ბ-----ი მეუღლე მ----- ხ-----ი. უძრავი ქონება ჯერ კიდევ ვ----- (-----) ბ-----ის სახელზე დაცულია ჯერ კიდევ 2001 წლის მდგომარეობით. ოჯახის უფროსი ვ----- ბ-----ი გარდაიცვალა 2-----ს. შესაბამისად, კომლის ქონების რეგისტრაციაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს კომლის დარჩენილი წევრი მ----- ხ-----ი.

2.2.3. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (მ-----ი) მდებარე 4470.0 კვ.მ

სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ო-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საფუძველი: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N--; საკადასტრო კოდი:-----). დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (-----ი) მდებარე 4200.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ი-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საფუძველი: მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტი N--, სამკვიდრო მოწმობა; საკადასტრო კოდი:-----).

2.2.4. საქმეში წარდგენილი 2-----ის #----- გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ვ----- (------ს) ძე ბ-----ის სახელზე ხსნებული უძრავი ნივთი აღირიცხა მიღება - ჩაბარების #- აქტით. დადგენილია, რომ ხსნებული მიღება- ჩაბარების აქტი ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული არ არის და მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი გაცემულია არა ვ----- (------ს) ძე ბ-----ის სახელზე არამედ მოქალაქე ა----- ბ-----ის სახელზე.

2.2.5. 2018 წლის 21 ნოემბრის სასამართლოს განჩინების საფუძველზე საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი იქნა სიტუაციური ნახაზები ე.წ. ყვითელი ფენები;----- და----- საკადასტრო კოდებზე. საჯარო რეესტრის მიერ კანცელარიის მეშვეობით 1-----ს შესული, 2-----ის #----- წერილით დადგენილია, რომ აღნიშნულ საკადასტრო კოდებზე სისტემური მონაცემები დაცული არ არის. წერილს თან ერთვის სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად, უძრავი ქონება ს/კ----- კვ. მეტრის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია (ნაკვეთის წინა ნომერი-----) მ----- ხ-----ის საკუთრების უფლება. უფლების დამდგენი დოკუმენტებია #----- საარქივო ცნობა, მიწის მიღება - ჩაბარების #- აქტი, სამკვიდრო მოწმობა და მცხეთის რაონული სასამართლოს დუშეთის მაგისტრაცი სასამართლოს გადაწყვეტილება, ადგილზე დათვალირების #-----) ოქმი. ამავე წერილის თანახმად, ს/კ-----ზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით ვ----- ბ-----ის სახელზე.----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება დაზუსტებული სახით, მ----- ბ-----ის სახელზე, ხოლო----- ნაკვეთზე დაზუსტებული სახით რეგისტრირებულია ვ----- ბ-----ის სახელზე. ამავე წერილის თანახმად უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით----- -- დაუზუსტებელი ფართობით 4470.00 კვ.მ. რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემით. ხოლო სიტუაციური ნახაზის მიხედვით კი ს/კ-----ზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით მესამე პირის ი-----ის სახელზე.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი და განმარტა, რომ 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. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე. სასამართლომ მიუთითა, რომ თავის მხრივ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ - დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. ასევე ყურადღება გაამახვილა ამავე კანონის მე-5 მუხლზე და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების

რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

კონკრეტულ შემთხვევაში 1.1. 1.2. და 1.4. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში პირველი ინტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ----- ხ-----მა №----- (-----) სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა დუშეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ა-----ში (მ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია (4470 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი-----); სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №----- (-----) გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო განცხადების განხილვის პროცესში დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის - მ----- ხ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ W----- კოორდინატთა სისტემასა და---- პროექციაში დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებს. სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდება ი-----ის----- საკუთრების უფლების ობიექტის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი:-----). ამდენად მოთხოვნილი იქნა კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შესაბამისი ელექტრონული ვერსია ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №----- (-----) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (მ-----ი) მდებარე 4470.0 კვ.მ სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ო-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საფუძველი: მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტი N--; საკადასტრო კოდი:-----). დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (მ-----ი) მდებარე 4200.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ი-----

-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საფუძველი: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N--, სამკვიდრო მოწმობა; საკადასტრო კოდი:-----).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე და განმარტა, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

ასევე ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტზე რომლის მიხედვით, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან; განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის - მ----- ხ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ----- კოორდინატთა სისტემასა და---- პროექციაში დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებს.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დანიშნა მედიატორი ნოტარიუსები. სადავო საკითხზე მედიატორ ნოტარიუსებთან ც-----სთან და ნ-----თან შეხვედრა დაინიშნა 2-----ს, 2----- და 0-----ს, 15:00-15:30, 12:30-13:00 და 11:30-12:00 საათზე, შემდეგ მისამართებზე: ქ-----, ს----- და ქ-----, შ----- მედიაციის შეწყვეტის შესახებ ოქმების მიხედვით, დგინდება, რომ მედიაცია მხარის/მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო ვერ შედგა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილია დუშეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ა-----ში (-----ში) მდებარე უძრავი ნივთის მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. №----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (საკადასტრო კოდი:-----) არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-4 პუნქტი რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №----- (-----) გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შესაბამისი ელექტრონული ვერსია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2-----ის გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია მისი მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლის შესაბამისად მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2-----ის N----- გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ შესრულებულია მისთვის, როგორც საჯარო - სამართლებრივი უფლებამოსილების განმანორციელებელი მარეგისტრირებული ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება.

4. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

4.1. მ----- ხ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი არ ეთანხმება მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილების შედეგს და მიიჩნევს, რომ სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე მთელი რიგი გარემოებები, რამაც განაპირობა კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესების ხელყოფა.

წარმომადგენლის განმარტებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მცხეთის

რაიონული სასამართლო სრულად დაეყრდნო მოწინააღმდეგე მხარის უსაფუძვლო განმარტებებს და არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

აპელანტის წარმომადგენელი დეტალურად მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს და აღნიშნავს, რომ მ----- ხ-----მა №----- (-----) სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა დუშეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ა-----ში (მ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია (4470 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი-----). იმ პირობებში, როდესაც მ----- ხ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ზუსტად შეესაბამებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობას მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ უსაფუძვლოდ იქნა მოთხოვნილი კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა. მოწინააღმდეგე მხარემ მიუთითა, რომ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით ხდებოდა ზედდება----- - კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (მესაკუთრე: ი-----ი), რა მიზნითაც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება.

აპელანტის განმარტებით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, 2-----ს შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ დასაბუთებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. მოწინააღმდეგე მხარემ არ გაითვალისწინა, რომ ი-----ის სახელზე არასწორად იქნა რეგისტრირებული N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება, რაც აგრეთვე შეფასების გარეშე დატოვა მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ.

აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (ს/კ-----) მდებარე უძრავი ქონება 2-----ს საკუთრების უფლებით აღირიცხა ი-----ის სახელზე. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის N-- მიღება - ჩაბარების აქტი და სამკვიდრო მოწმობა N-----. მიღება - ჩაბარების აქტი გაცემული იყო ი-----ის გარდაცვლილი ძმის გ-----ი ი----- ძე ბ-----ის სახელზე. სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მიღება - ჩაბარების აქტს არ ერთვის მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, საკადასტრო გეგმა, კონფიგურაცია თუ მდებარეობა, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას. აღნიშნულ მიღება - ჩაბარების აქტზე მითითებულია მხოლოდ უძრავი ქონების მოცულობა - 4 200 კვ.მ შესაბამისი რეკვიზიტების გარეშე.

სააპელაციო საჩივარში მითითებულია, რომ ი-----მა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა მხოლოდ 2----- შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც არ შეესაბამებოდა ამავე პირის უფლების დამდგენ დოკუმენტს - მიღება-ჩაბარების აქტს, რაც არ იქნა გამოკვლეული

მოწინააღმდეგე მხარის მიერ. განმარტავს, რომ მიუხედავად აღნიშნულისა, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ ნახაზზე მითითებული არ შეესაბამებოდა მიღება - ჩაბარების აქტს და მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების, კანონით დადგენილი წესით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო N----- - გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ი----- -ს დაუზუსტებული მახასიათებლებით საკუთრებაში დაურეგისტრირდა N----- --- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება. მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს დამატებით არც მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების თანხმობის წარმოდგენა მოუთხოვია, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას, რაც წარმომადგენლის განმარტებით, კიდევ ერთხელ ადასტურებს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულების უგულებელყოფის ფაქტს.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას.

აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონით დადგენილი წესით ადმინისტრაციული წარმოების განუხორციელებლობას ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ ი-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტში მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო მ----- ხ----- -ის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მახასიათებლებით. წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემთხვევაში არ უნდა მიღებულიყო გადაწყვეტილება ი-----ის რეგისტრაციის შესახებ. კანონმდებლობა არ გამორიცხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

წარმომადგენელი აპელირებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

წარმომადგენლის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა მხოლოდ 2-----ს შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც არ ასახავს ი-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობას/მდებარეობას. თუმცა აღნიშნულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არ ყოფილა დატანილი რაიმე ისეთი მონაცემი, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ ასახავს იმ მიწის ნაკვეთის რეალურ მდებარეობას, რომელიც გადაეცა გ----- ბ-----ს N-- მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაბარების აქტის საფუძველზე და შეიცავს მთელ რიგ უზუსტობებს ფაქტობრივი მდგომარეობის თვალსაზრისით, რაც აპელანტის განმარტებით, სრულად იქნა უგულებელყოფილის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შემდგომში სასამართლოს მიერ.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები.

წარმომადგენელი აპელირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 პრიმა მუხლზე, ასევე უთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს N153 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 ბრძანების მე-11 მუხლის მე-10 პუნქტზე და განმარტავს, რომ თუ მიღება - ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ ინფორმაცია არ შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დასტურდება მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობით.

ზემოაღნიშნული ნორმის ანალიზის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ მიღება - ჩაბარების აქტში, აზომვით ნახაზში და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მონაცემები არ

იყო ერთმანეთთან შესაბამისობაში, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებული იყო მოეთხოვა მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა დამოწმებული თანხმობა, რაც არ შესრულდა. აღნიშნული გარემოება არ იქნა გათვალისწინებული მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ.

წარმომადგენლის განმარტებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და კანონით დადგენილი წესით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე სრულიად უსაფუძვლოდ დაარეგისტრირა ი-----ის საკუთრების უფლება დაზუსტებული მახასიათებლებით საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რომელიც არ ასახავდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობას, არ შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რაც N----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმებისა და მათი სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველია.

წარმომადგენელი ასევე აპელირებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს N153 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 ბრძანების მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტზე და მიუთითებს, რომ მხედველობაშია მისაღები, ის გარემოება, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ გამორიცხავს თუნდაც დაზუსტებული რეგისტრაციის კორექციას. კერძოდ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთარი ინიციატივით, შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შეუსაბამობა და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გათვალისწინებული ის გარემოება, რომ N----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე მისი საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის საფუძველზეც ო-----ს საკუთრებაში გადაეცა 4470 კვ.მ მოცულობის მქონე მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ უფლების დამდგენ დოკუმენტზე დატანილია საკადასტრო გეგმა, რომელიც ასახავს რეალურ ფაქტობრივ მდგომარეობას და რომლის მიხედვითაც ო-----ს საკუთრებაში გადაეცა ერთიანი მიწის ნაკვეთი.

მიუთითებს, რომ საქმეზე თანდართული სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილია იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი მასზედ, რომ მითითებული საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა ეკუთვნის აპელანტის გარდაცვლილ მეუღლეს ვ-----ი ბ-----ს. შესაბამისად, უსაფუძვლოდ მიიჩნევს ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებას, რომლის თანახმადაც დაეკისრა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულება. მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლებით დამდგენ დოკუმენტზე ასახული საკადასტრო გეგმის კორექტირება გამოიწვევს მ----- ხ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შემცირებას და შესაბამისად, მისი საყოველთაოდ აღიარებული საკუთრების უფლების ხელყოფას, რაც დაუშვებლად მიაჩნია.

წარმომადგენელი აპელირებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე და მიიჩნევს, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით მ----- ხ-----ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახეზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მცხეთის რაიონულმა სასამართლომ სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, რომელიც ცალსახად ადასტურებს საჯარო რეესტრში ი-----ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის უზუსტობას, რაც თავის მხრივ, აქარწყლებს ამავე პირის სახელზე რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედ სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციას.

წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ დროის მიხედვით პირველად რეგისტრირებულ უფლებას გააჩნია უპირატესობა. მსგავსი განმარტება ხელყოფს კანონით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს, ვინაიდან ცალსახად დასტურდება ი-----ის სახელზე რეგისტრირებული მონაცემების უზუსტობა იმ პირობებში, როდესაც ი-----ის საკუთრების უფლების დაზუსტებული მახასიათებლებით რეგისტრაციის მომენტში მ----- ხ-----ის საკუთრების უფლება უკვე რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი ფორმით. სასამართლო ერთის მხრივ მიუთითებს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს პირველადი რეგისტრაციისას ეკისრება პასუხისმგებლობა ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა, თუმცა შეფასების გარეშე ტოვებს მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ი-----ის უფლების რეგისტრაციას საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და კანონით დადგენილი წესით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე.

წარმომადგენლის განმარტებით, საჯარო რეესტრში ი-----ის სახელზე განხორციელებულ ჩანაწერს საფუძვლად უდევს მისი უკანონო მოქმედება, რაც გამორიცხავს მისი მხრიდან კანონიერი ნდობის არსებობას. თუმცა ი-----ის კანონიერი ნდობის შემთხვევაშიც იარსებებდა გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი იმ გარემოების გამო, რომ აღნიშნული აქტები არსებითად არღვევს მ----- ხ-----ის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

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

5.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. საქმის სამართლიანი და დროული განხილვის უფლება უზრუნველყოფილია. ყოველი პირი უნდა განსაჯოს მხოლოდ იმ სასამართლომ, რომლის იურისდიქციასაც ექვემდებარება მისი საქმე. დაცვის უფლება გარანტირებულია. ყველას აქვს უფლება სასამართლოში დაიცვას თავისი უფლებები პირადად ან ადვოკატის მეშვეობით

პალატის განმარტებით, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაერთხელ გაუსვა ხაზი სასამართლოსადმი მიმართვის კონსტიტუციური უფლების მნიშვნელობას. „სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლება ინდივიდის უფლებების და თავისუფლებების დაცვის, სამართლებრივი სახელმწიფოსა და ხელისუფლების დანაწილების პრინციპების უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი კონსტიტუციური გარანტიაა. ის ინსტრუმენტული უფლებაა, რომელიც, ერთი მხრივ, წარმოადგენს სხვა უფლებებისა და ინტერესების დაცვის საშუალებას, ხოლო, მეორე მხრივ, ხელისუფლების შტოებს შორის შეკავებისა და გაწონასწორების არქიტექტურის უმნიშვნელოვანეს ნაწილს“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2009 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება №1/3/421,422 საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები - გიორგი ყიფიანი და ავთანდილ უნგიაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ II-1). „სამართლიანი სასამართლოს უფლება ... უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და უფლებებში გაუმართლებელი ჩარევისგან დაცვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება №1/1/403,427 საქმეზე „კანადის მოქალაქე ჰუსეინ ალი და

საქართველოს მოქალაქე ელენე კირაკოსიანი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-1).

სამართლებრივი სახელმწიფოს უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების სათანადო რეალიზაციის უზრუნველყოფა. „ამდენად, სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს. ამა თუ იმ უფლებით სრულად სარგებლობის უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი გარანტია ზუსტად მისი სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობაა. თუკი არ იქნება უფლების დარღვევის თავიდან აცილების ან დარღვეული უფლების აღდგენის შესაძლებლობა, სამართლებრივი ბერკეტი, თავად უფლებით სარგებლობა დადგება კითხვის ნიშნის ქვეშ“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 28 ივნისის №3/1/466 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-14).

პალატა ყურადღებას ამახვილებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტზე რომლის 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. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება 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“ პუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გასაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტით სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

პალატა ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. უძრავ ქონებაზე როგორც რეგისტრაცია, ასევე მათში ცვლილება 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.

პალატა აქვე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლზე, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით. საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ

საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. საკუთრების ხელყოფა ასევე უნდა პასუხობდეს კანონის გასაგების ფორმით არსებობის (ანუ) კანონიერების პრინციპს. კანონით გასაგები ფორმით არსებობის პრინციპი მოითხოვს ეროვნული კანონმდებლობის სათანადო გასაგები და საკმარისად ზუსტი დებულებების არსებობას და შესრულებას. ეს დებულებები უნდა აკმაყოფილებდეს სამართლის ცნების არსებით მოთხოვნებს ანუ ფორმულირება - კანონით დადგენილი პირობების შესაბამისად - არ არის შეზღუდული მხოლოდ შიდასახელმწიფოებრივი კანონმდებლობით. კონვენცია მოითხოვს იმის უზრუნველყოფას, რომ თვით შიდასახელმწიფოებრივი სამართალი შეესაბამებოდეს სამართლის არსებით მოთხოვნებს ეს მოიცავს სამართლიან და სათანადო პროცესს, კერძოდ, მოცემული ზომა მიღებული და გატარებული უნდა იქნეს შესაბამისი ხელისუფლების ორგანოების მიერ და არ უნდა იყოს თვითნებური. (ვინტერვერპი ნიდერლანდების წინააღმდეგ, (Winterwerp v.the Netherlands A33 (1979)).

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამოდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

პალატა მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით

გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

პალატა აქვე მიუთითებს, რომ რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მოდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს. მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა. 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, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

პალატა ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლო უპირველესად ხელმძღვანელობს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მოსაზრებით, რომ თუ კი „ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი სასამართლოს ავალდებულებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებანი, ეს არ შეიძლება გაგებულ იქნეს თითოეულ არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნად“ (იხ. ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ).

ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით პირი ახდენს თავისი სუბიექტური უფლების სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობის რეალიზაციას, ხოლო სასამართლო ამოწმებს ადმინისტრაციის მოქმედების კანონიერებას. ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს. პალატა მიუთითებს, რომ მართლმსაჯულება უნდა პასუხობდეს სამართლიანობის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფდეს უფლებებში ეფექტურ აღდგენას. სასამართლო დაცვა უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა

მხოლოდ პირის შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება

განსახილველ შემთხვევაში 1.1. 1.2. და 1.4. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მ----- ხ-----მა 2-----ს №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა დუშეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ა-----ში (მ-----ში) მდებარე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია (4470 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი-----); სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №----- (-----) გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ დაინტერესებული პირის - მ----- ხ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ W----- კოორდინატთა სისტემასა და---- პროექციაში დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებს. სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდება ი-----ის----- საკუთრების უფლების ობიექტის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი:-----). ამდენად მოთხოვნილი იქნა კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შესაბამისი ელექტრონული ვერსია. შესაბამისად არ აღმოიფხვრა №----- (-----) გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზი და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის №----- (-----) გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (მ-----ი) მდებარე 4470.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ო-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საფუძველი: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N--; საკადასტრო კოდი:-----). დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (მ-----ი) მდებარე 4200.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია ი-----ის საკუთრების უფლების ობიექტად (საფუძველი: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი N--, სამკვიდრო მოწმობა; საკადასტრო კოდი:-----).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ -

სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ - ერთი ძირითადი საჯარო - სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლიდან გამომდინარე, აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

პალატა მიუთითებს "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "თ" ქვეპუნქტზე რომლის თანახმად, რეგისტრაცია – 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.

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, 2016 წლის 3 ივნისს მიღებულ იქნა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“

საქართველოს კანონი (გამოქვეყნების თარიღი: 17.06.2016 წელი). ეს კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაცია არის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 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, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტზე რომლის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

დაინტერესებული პირის - მ----- ხ-----ის მიერ №----- სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება უძრავი ნივთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა

სისტემაში, კერძოდ----- კოორდინატთა სისტემასა და---- პროექციაში დაზუსტებულ საკადასტრო მონაცემებს. სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდება ი-----ის----- საკუთრების უფლების ობიექტის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი:-----).

პალატა ყურადღებას ამახვილებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე რომლის 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;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის პროცესში განსახორციელებელი ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრის მიზნით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სპორადული წესით შემოსულ სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები გადაფარვაშია სხვა პირის სარეგისტრაციო განცხადებაზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან ან რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ამასთან, შესაბამისი გადამოწმების შედეგად არ დგინდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შეუსაბამობა სააგენტოში დაცულ დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც მხარეებს შესთავაზებს დავის გადაწყვეტის ალტერნატიულ საშუალებას (მედიაციას). ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-17 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, 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;

როგორც საქმის მასალებით დგინდება, მხარეთა შორის გამოვლენილი დავის მოგვარების მიზნით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დანიშნა მედიატორი ნოტარიუსები. სადავო საკითხზე მედიატორ ნოტარიუსებთან ც---სთან და ნ-----თან შეხვედრა დაინიშნა 2-----ს, 2----- და 0-----ს, 15:00-15:30, 12:30-13:00 და 11:30-12:00 საათზე, შემდეგ მისამართებზე: ქ-----, ს----- და ქ-----, შ-----. მედიაციის შეწყვეტის შესახებ ოქმების მიხედვით, დგინდება, რომ მედიაცია მხარის/მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო ვერ შედგა.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილია დუშეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ა-----ში (-----ში) მდებარე უძრავი ნივთის მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია. №----- სარეგისტრაციო განცხადებას დართული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის (საკადასტრო კოდი:-----) არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, სააგენტოს მიერ დანიშნულ იქნა მედიატორები, ნოტარიუსების განმარტებით, მედიაცია მხარის/მხარეთა გამოუცხადებლობის გამო ვერ შედგა. ამრიგად, ვინაიდან სადავო ობიექტთან დაკავშირებით გამოვლენილი დავა მედიაციით ვერ გადაწყდა და მედიაციის პროცესი შეწყდა, დაინტერესებულ პირს ეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. ამ კანონის 22-ე მუხლის “ბ” ქვეპუნქტის კი მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო

წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ცალსახად დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2-----ის №----- გადაწყვეტილებით დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი - კორექტირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და შესაბამისი ელექტრონული ვერსია. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის №----- (-----) გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, დაცულია მისი მომზადების და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, აქედან გამომდინარე არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლის შესაბამისად მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

პალატა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის კოდექსის მე-5 მუხლით განმტკიცებული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. მე-60, მუხლიდან გამომდინარე, გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში - ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ბათილად ცნობს ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო მმართველობის განხორციელება - ადმინისტრირება ხორციელდება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის, ქმედების განხორციელებისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების ფორმით. ყველა ჩამოთვლილ შემთხვევაში საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განხორციელება ეფუძნება კანონს და მიზნად ისახავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი მუხლით განსაზღვრულ მიზანს - ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების, კანონის უზენაესობისა და საჯარო ინტერესების დაცვას. აღნიშნული დებულებების დაუცველობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმების საფუძველია.

საჯარო - სამართლებრივი უფლებამოსილების ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემით მოწესრიგებისას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე მის გამოცემას. ადმინისტრაციული წარმოების უმთავრესი პრინციპია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა, ხოლო მიზანი - კანონიერი და დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ამ კანონის მე-2 მუხლის „მ“ პუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ერთ-ერთი მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ, მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა;

ამდენად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2-----ის N---- გადაწყვეტილების მიღებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ შესრულებულია მისთვის, როგორც საჯარო - სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე და 53-ე მუხლებით დაკისრებული, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების ვალდებულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ - სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ - ერთი ძირითადი საჯარო- სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია. ამ უმნიშვნელოვანესი საჯარო - სამართლებრივი უფლებამოსილების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მინიჭებით კანონმდებელმა მას სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა და მისი საჯარო წესრიგთან და კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა დააკისრა. სწორედ ამიტომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება, ზოგადად, მმართველობითი ფუნქციის განხორციელებასთან დაკავშირებული ამავე კოდექსით დადგენილი უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების, გარემოებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის, კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვისა და სხვა პრინციპები.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილა, რომ განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-2 მუხლის "ლ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

ამავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციას აწარმოებს უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო ამ კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ მიწის ნაკვეთის მიღება - ჩაარების აქტი და სამკვიდრო მოწმობა წარმოშობდა დუშეთის რაიონში, სოფელ ა-----ში (-----ი) მდებარე 4200.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ი-----ის საკუთრების უფლების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამასთან, არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი რაიმე გარემოება.

კონვენციის მე-6 მუხლით განსაზღვრულია სამართლიანი სასამართლო განხილვის უფლება, რის შესახებაც ევროპული სასამართლოს მიერ განიმარტა, რომ მე-6 მუხლში არაფორმალური პრინციპებიდან უმნიშვნელოვანესია „საშუალებათა თანასწორობის“ (შეჯიბრობითობის) პრინციპი, რომელიც ნიშნავს, რომ მხარეთაგან თითოეულს უნდა ჰქონდეს თანაბარი შესაძლებლობა საქმის განხილვისას და არც ერთი მხარე არ უნდა სარგებლობდეს რაიმე არსებითი უპირატესობით თავის ოპონენტთან შედარებით (იხ. CASE OF NEUMEISTER V. AUSTRIA).

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო პალატამ არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა მტკიცების პროცესის, მტკიცების საგნის, მტკიცების ტვირთის რაობა და მნიშვნელობა საქმეზე არსებითი და სწორი გადაწყვეტილების მიღებისას. სასამართლო პრაქტიკის განმარტებები ესატყვისება იურიდიულ საპროცესო მეცნიერებაში არსებულ მოსაზრებებს. საკასაციო სასამართლოს აზრით, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება, მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულიადაა მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურსამართლებრივი მნიშვნელობაც აქვს, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

საქმეზე შეკრებილი და როგორც პირველი ინსტანციის, ასევე სააპელაციო სასამართლოში სასამართლო განხილვის დროს გამოკვლეული მტკიცებულებათა ერთობლიობით პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოცემულ დავაში სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა არ დგინდება, არ ირკვევა მოთხოვილი ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და საზღვრები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მათი მესაკუთრეების (მოსარგებლეების) გეოგრაფიული მდებარეობა და აპელანტი ვერ საზღვრავს წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მესამე პირის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ზუსტ საზღვრებს, რეგისტრირებულ სადავო მიწის ნაკვეთების რა ნაწილშია ზედდებები და რამდენი, რისი მეშვეობით შეუძლებელია სადავო ნაკვეთების იდენტიფიცირება, რომლის დადგენაც მხარეს შეეძლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლი მეორე ნაწილის შესაბამისად და სასამართლოსგან დამოუკიდებლად უზრუნველყო ექსპერტიზის ჩატარება და ექსპერტიზის დასკვნის სასამართლოსთვის წარდგენა საქმის აღძვრის ან საქმის მომზადების სტადიაზე, ან მის შემდგომ, ხოლო საქმეში არსებული ნახაზები (იხ. საჯარო რეესტრის შესაგებლის ტომი 1, გვ.19-22. გვ. 232-ე) დამოუკიდებლად არ ადასტურებს სადავო ფართის ზუსტი საზღვრების ადგილმდებარეობას, რადგან წარმოდგენილი ნახაზები ერთმანეთისგან განსხვავებული კონფიგურაციით და საზღვრებით არის წარმოდგენილი, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის გარეშე კი შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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.

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტის ბათილობის არც ერთი ზემოაღნიშნული კუმულატიური საფუძველი არ არსებობს, ვინაიდან ის კანონს არ ეწინააღმდეგება, ამასთან აპელანტი ვერ ასაბუთებს თუ რა პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მითითებული აქტი მის კანონიერ უფლებას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ რეგისტრაციის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის 2----- N----- გადაწყვეტილება კანონიერია და არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

პალატა აქვე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ კანონმდებლობა ადმინისტრაციულ ორგანოს უდგენს სპეციალურ მოთხოვნებს, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულებაა იხელმძღვანელოს თანასწორობის, პროპორციულობის პრინციპით, არ უნდა ხელყოს დაინტერესებული მხარის მიერ საკუთარი მოსაზრების წარდგენის უფლება და ა.შ. ამასთან, ადმინისტრაციული გარიგება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 თავში მითითებულ ადამიანის ძირითად უფლებებსა და თავისუფლებებს.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველ ნაწილზე რომლის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, რომ მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტები ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

სააპელაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ 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 პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

პალატა განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მხარეს უდავოდ აქვს. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტებით არსებითად ირღვევა და რეალური ზიანი ადგება მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.

პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ - სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. განსახილველ შემთხვევაში კი, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს მხარის მიერ ვერ იქნა უზრუნველყოფილი მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენა.

პალატა განმარტავს, რომ ფაქტის დადგენა უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი წესით, სათანადო მტკიცებულებების საფუძველზე. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვითაც, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება -მოვალეობებით. ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად.

პალატა მიუთითებს შემდეგს: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი. კერძოდ, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამრიგად, ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას. ამდენად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ დაცული არ არის საპროცესო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმები, კერძოდ სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ წარმოდგენილია დაუსაბუთებელი საპელაციო საჩივარი, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულებები, ან დამაჯერებელი

ინფორმაცია, რაც სასამართლოს მისცემდა სააპელაციო საჩივრის ავტორის მხრიდან მითითებული გარემოებების შეფასების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე დაუსაბუთებლობის მოტივითაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რისი გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები:

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

მ----- ხ-----ის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ----- ხევსურიშვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება.
3. მ----- ხევსურიშვილის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. N32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

ილონა თოდუა