



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

საქართველოს სახელით

ა

17 ივლისი, 2018 წელი

ქ.

მცხეთა

შესავალი ნაწილი

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - კობა გოცირიძე

სხდომის მდივნები - დიანა რთველიაშვილი, ნინო

ჯანხოთელი

მოსარჩელე - ნიკოლოზი სუხიაშვილი

წარმომადგენლები - ნ-----

მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული მართვის სამსახური.

წარმომადგენელი - ც-----

მესამე პირები - ე-----

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო ჩანაწერის ა----- საკუთრებად

მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე 3510.00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე მიწის უძრავი ქონების სარეგისტრაციო #72.04.03.0---

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება #882015641290-07 (01.12.2015) ე-----აკუთრებად მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე 3510.00 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის თაობაზე მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #72.04.03.0---

1.3 ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება #892017091261-03 (16.11.2017) მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე 3510.00 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის 2510.00 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთად (მიწის უძრავი ქონების ს.კ #72.04.03.---- და 1000.00 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთად (მიწის უძრავი ქონების ს.კ 72.04.03.4--- დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

1.4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები; #882017738912-27 (14.11.2017) #882017738912-31 (28.11.2017) #882017738912-33 (08.12.2017) #882017738912-35 (17.12.2017) სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

1.5. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 იანვრის #15754 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.6. დაევალოს მარეგისტრირებელ ორგანოს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადების საფუძველზე უძრავის ქონების 3120 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. **(იხ. დაზუსტებული სარჩელი 12.02.18 წლის)**

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ხელყოფს მის უფლებას საკუთრებასთან დაკავშირებით, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2. მხარეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად არის გამოცემული და არ

არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. (იხ. შესაგებელი).

2.2. მესამე პირის პოზიცია;

2.2.1 მესამე პირები ე----- საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით მხარს არ უჭერენ სარჩელს და ითხოვენ მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას. (იხ. შესაგებელი).

3. დავის ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2017 წლის 15 აგვისტოს ნ-----მა №882017738912 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ბიწმენდში მდებარე **3120 კვ.მ.** მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოადგინა: სამკვიდრო მოწმობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 170909952, თარიღი: 10.08.2017 წ., ნოტარიუსი - თ----- რდაცვლების მოწმობა, საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის საარქივო ცნობა №AA2016061197-04 (თარიღი: 27.07.2016) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვით ნახაზი (3120 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე).

3.2. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-03 (21.08.2017) გადაწყვეტილებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი: 72.04.03.---) საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. იმ შემთხვევაში, თუ ის ეთანხმებოდა ზედდებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.04.03.---) კონფიგურაციას და მდებარეობას, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში იგი უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირს ასევე განემარტა, რომ, თუ მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის

დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას.

3.3. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-07 (29.09.2017), №882017738912-13 (12.10.2017), №882017738912-23 (03.11.2017) გადაწყვეტილებებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ, როგორც სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, მხარეთა შორის არსებობდა დავა **72.04.03.---** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. 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 ნოტარიუსი - მ-----ადავო საკითხზე მედიატორ ნოტარიუსთან შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 3 ოქტომბერსა და 2017 წლის 8 ნოემბერს 12:00-12:30 საათზე შემდეგ მისამართებზე: ქ. მცხეთა, სამხედროს ქ. №12 და ქ. მცხეთა, დავით აღმაშენებლის ქ. №140.

3.4. დადგენილია, რომ სამედიაციო შეთანხმების მიღწევის მიზნით მედიაცია დაინიშნა ნოტარიუს მ----- 2017 წლის 3 ოქტომბერსა და 2017 წლის 8 ნოემბერს 12:00-12:30 საათზე. დანიშნულ შეხვედრაზე ე----- არ გამოცხადდა, ნოტარიუსმა მიიჩნია, რომ მედიაცია არ შედგა და მედიაცია შეწყდა. შედეგად დაინტერესებულ პირს ეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა, ხოლო, დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. 2017 წლის 14, 28 ნოემბერსა და 08 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო მიმდინარეობის შესახებ **№882017738912-27, №882017738912-31, №882017738912-33 გადაწყვეტილებები**, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი - 72.04.03.---), რომლის მესაკუთრეა ე----- . აღნიშნულთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირს ეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2017 წლის 17 დეკემბერს რეგისტრაციის სამსახურმა

№882017738912-35 (17.12.2017) გადაწყვეტილებით შეწყვიტა №882017738912
სარეგისტრაციო განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

3.5 2017 წლის 8 დეკემბერს ნ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მომართა №686167/17 ადმინისტრაციული საჩივრით, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-27 (14.11.2017), №882017738912-31 (28.11.2017) №882017738912-33 (08.12.2017) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა და №882017738912 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 09 იანვრის #15754 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ეთქვა უარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს; (იხ.სარჩელი. ადმინისტრაციული წარმოების მასალები)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, 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. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ

შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებენ სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე **უნდა იქნეს გაზიარებული.**

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მიერ აღძრული **სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული

ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული სადავო აქტები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

6.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. იმავე კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები, ხოლო „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

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.

სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძველზე განმარტავს, რომ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნის მოტივით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა (მესაკუთრემ) და წარადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია. სასამართლო მიუთითებს, 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.

6.3. განსახილველ შემთხვევაში 1.1. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში დადგენილია, შემდეგი; 2007 წლის 22 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს №720703355 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ა----- და მოითხოვა მცხეთის რაიონის სოფელ ბიწმენდში მდებარე 3----- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. უფლების დამდგენ დოკუმენტად დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ იქნა 1996 წლის 4 სექტემბრის №-- მიღება-ჩაბარების აქტი, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის გალავნის ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 12 თებერვლის ცნობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ზემოხსენებული დოკუმენტების საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ განხორციელდა ა----- ----- საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 3----- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. რეგისტრაციის შედეგად, 2007 წლის 22 თებერვალს შედგენილ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, ხოლო, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა შემდეგი საკადასტრო კოდი - **72.04.03.0---** მხარის მიერ წარმოდგენილ №-- მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მონაცემები (**მესაკუთრეები**), **ემთხვევა საჯარო რეესტრში დაცულ/რეგისტრირებულ მონაცემებს, რაც იმას ადასტურებს, რომ ამ მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ემთხვევა უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრულ ადგილმდებარეობას.**

"უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს **კანონის (2006 წლის რედაქცია)** მე-2 მუხლის "თ" ქვეპუნქტის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი არის სარეგისტრაციო წარმოების დამადასტურებელი საბუთი, რომელიც ასახავს უძრავი ნივთის საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემებს, რეგისტრირებული უფლებებისა და შესაბამისი უფლებების მქონე პირების, უძრავი ნივთის დანიშნულების შესახებ დოკუმენტურ მონაცემებს. ხოლო, ამავე მუხლის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, უფლების დამადასტურებელი საბუთი არის კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, სხვა სანივთო, საგარანტიო და ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებების წარმოშობას, მის გადაცემას ან მიტოვებას, აგრეთვე საკუთრების უფლებაზე რაიმე ზეგავლენის წარმოშობას, შეჩერებას, მასში ცვლილების შეტანას ან შეწყვეტას.

"უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის **(2006 წლის რედაქცია)** მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე ან დამოუკიდებელი სანივთო უფლების მქონე უძრავ ნივთზე იხსნება ინდივიდუალური სააღრიცხვო ბარათი, რომელსაც გააჩნია განუმეორებელი ნომერი, რომელიც ემთხვევა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდს. სააღრიცხვო ბარათზე ასევე მიეთითება წინა საკადასტრო კოდი ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

ამავე კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდება უფლების დამადასტურებელი საბუთებისა და საკადასტრო ინფორმაციის საფუძველზე, ხოლო, მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, პირველადი რეგისტრაცია ხორციელდება ამ კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი საბუთის, ამ კანონის მე-20 მუხლით განსაზღვრული სარეგისტრაციო განცხადებისა და სხვა საბუთების საფუძველზე.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანების მე-20 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე და სხვა უძრავ ნივთებზე ფიზიკური პირის და კომლის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი ან სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწის განაწილების სია (სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა) ან

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია ან მიწების განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურების გარეშე".

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა და წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომლის ფორმაც დამტკიცებულ იქნა საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით. აღნიშნული დადგენილების მე-2 პუნქტით განისაზღვრა შემდეგი: "დაწესდეს, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს". აღნიშნულიდან გამომდინარე, ა----- სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია განხორციელდა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-60' მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი 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.

მოცემულ შემთხვევაში, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 22 თებერვლის №722007003355' რეგისტრაცია ძალაში უნდა დარჩეს, ვინაიდან იგი არ ეწინააღმდეგება კანონს, ამასთან, მომზადებული და გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის ნორმების სრული დაცვით, გარდა ამისა, ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა ან ინტერესებს.

6.4. 1.2. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში დადგენილია, შემდეგი; 2015 წლის 10 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №882015641290 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ე----- და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 72.04.03.--- საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებულ 3----- მიწის ნაკვეთზე. მხარის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარმოდგენილ იქნა 2015 წლის 10 ნოემბრის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება და ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია. ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი **ჩუქების ხელშეკრულება**, უშუალოდ წარმოშობდა უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი: 72.04.03.---) ე-----აკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლებს, ამასთან, არ არსებობდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №882015641290-07 (01.12.2015) გადაწყვეტილება.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის (სადავო რეგისტრაციების განხორციელების დროს მოქმედი რედაქცია) მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, როგორც ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ერთ-ერთი ძირითადი საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილებაა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი განმარტავს რეგისტრაციის ცნებას და განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია ხორციელდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით. სხვა სამართლებრივ შედეგებთან ერთად, უმთავრესი, და აბსოლუტური ხასიათის სანივთო უფლების - საკუთრების უფლების წარმოშობა, შეცვლა და შეწყვეტა სწორედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას - რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას უკავშირდება. შესაბამისად, სამართლებრივი შედეგის წარმომშობი ბუნების გათვალისწინებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს 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 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს

რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-60' მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია რომ, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის რეგისტრაციის შესახებ **2015 წლის 1 დეკემბრის №882015641290-07** გადაწყვეტილება კანონიერია იგი არ ეწინააღმდეგება კანონს, ამასთან, მომზადებული და გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის ნორმების სრული დაცვით, გარდა ამისა, ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა ან ინტერესებს.

6.5. 1.3. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში დადგენილია, შემდეგი; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის შესახებ №892017091261-03 (16.11.2017) გადაწყვეტილებით მოხდა ე----- აკუთრებაში არსებული 72.04.03.--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაყოფა 2 მიწის ნაკვეთად, შემდეგი საკადასტრო კოდებით: 72.04.03.4-- და 72.04.03.4---

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 არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო, მეორე პუნქტის შესაბამისად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს 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-16 მუხლი ითვალისწინებს უძრავი ნივთის დაყოფისა და გაერთიანების შესაძლებლობას. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთის დაყოფისა/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებული ორგანოსთვის წარდგენილი იყო დაინტერესებული პირის **ე**----- **№892017091261** სარეგისტრაციო განცხადება და შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მესაკუთრეს (-----ს) სრული უფლება ჰქონდა დაეყო თავისი კუთვნილი უძრავი ნივთი და საჯარო რეესტრში განეხორციელებინა შესაბამისი რეგისტრაცია, რომელიც არ

ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-60' მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი 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.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2017 წლის 16 ნოემბრის №892017091261-03 გადაწყვეტილება** ძალაში უნდა დარჩეს, ვინაიდან ის არ ეწინააღმდეგება კანონს, მომზადებული და გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის ნორმების სრული დაცვით, გარდა ამისა, ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა ან ინტერესებს.

6.6. 1.4. და 1.5. სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში დადგენილია, შემდეგი; სასარჩელო მოთხოვნებს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის **შესახებ №882017738912-27 (14.11.2017), №882017738912-31 (28.11.2017) №882017738912-33 (08.12.2017) გადაწყვეტილებებისა და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017738912-35 (17.12.2017) გადაწყვეტილების, ასევე, 2018 წლის 9 იანვრის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №15754 გადაწყვეტილების** ბათილად ცნობა.

2017 წლის 15 აგვისტოს ნ-----მა №882017738912 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და მოითხოვა მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. ბიწმენდში მდებარე 3120 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში. დაინტერესებულმა პირმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოადგინა: სამკვიდრო მოწმობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 170909952, თარიღი: 10.08.2017 წ., ნოტარიუსი - თ----- რდაცვლების მოწმობა, საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის საარქივო ცნობა №AA2016061197-04 (თარიღი: 27.07.2016) და მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვით ნახაზი (3120 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე).

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-03 (21.08.2017) გადაწყვეტილებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი: 72.04.03.---) საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. იმ შემთხვევაში, თუ ის ეთანხმებოდა ზედდებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.04.03.---) კონფიგურაციას და მდებარეობას, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა წარედგინა კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას და კონფიგურაციას, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში იგი უფლებამოსილი იყო წარედგინა ინფორმაცია დავის არსებობის შესახებ. დაინტერესებულ პირს ასევე განემარტა, რომ, თუ მხარის (მხარეების) მიერ დავის დადასტურების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევდნენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს აირჩევდა სააგენტო. სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარუდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-07 (29.09.2017), №882017738912-13 (12.10.2017), №882017738912-23 (03.11.2017) გადაწყვეტილებებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ, როგორც სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა, მხარეთა შორის არსებობდა დავა 72.04.03.--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. 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 ნოტარიუსი - **ა**-----ადავო საკითხზე მედიატორ ნოტარიუსთან შეხვედრა დაინიშნა 2017 წლის 3 ოქტომბერსა და 2017 წლის 8 ნოემბერს 12:00-12:30 საათზე შემდეგ მისამართებზე: ქ. მცხეთა, სამხედროს ქ. №12 და ქ. მცხეთა, დავით აღმაშენებლის ქ. №140. დადგენილია, რომ სამედიაციო შეთანხმების მიღწევის მიზნით მედიაცია დაინიშნა ნოტარიუს **ბ**----- 2017 წლის 3 ოქტომბერსა და 2017 წლის 8 ნოემბერს 12:00-12:30 საათზე. დანიშნულ შეხვედრაზე **ვ**----- არ გამოცხადდა, ნოტარიუსმა მიიჩნია,

რომ მედიაცია არ შედგა და მედიაცია შეწყდა. შედეგად დაინტერესებულ პირს ეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა, ხოლო, დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ წარადგინა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2017 წლის 14, 28 ნოემბერსა და 08 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა მიიღო მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-27, №882017738912-31, №882017738912-33 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი - 72.04.03.---), რომლის მესაკუთრეა ე-----.

აღნიშნულთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირს ეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. ხოლო 2017 წლის 17 დეკემბერს რეგისტრაციის სამსახურმა №882017738912-35 (17.12.2017) გადაწყვეტილებით შეწყვიტა №882017738912 სარეგისტრაციო განცხადებით დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლით განსაზღვრული კანონიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად მედიაცია არის ამავე კანონით დადგენილი წესით დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება,

ხოლო, „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საანოტარო მედიაცია არის კერძოსამართლებრივი დავის გადაწყვეტის ალტერნატიული საშუალება, რომელიც გამოიყენება სახელმწიფო პროექტის მიზნებისათვის და რომელსაც წარმართავს ერთი ან ერთზე მეტი მედიატორი ნოტარიუსი.

ამ კანონის მე-18 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის, გარდა განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტისა, განხორციელების პროცესში მხარეთა შორის დავის გამოვლენის შემთხვევაში სააგენტო ამ დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს საანოტარო მედიაციას ან საქმეში რთავს მედიატორს (მედიატორებს), რომელიც (რომლებიც) მხარეებს აცნობს (აცნობენ) მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს (ნიშნავენ) შეხვედრის დროსა და ადგილს.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის“ №1 დანართის 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“ (დანართი №1) მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არსებობისას, სააგენტო შეარჩევს მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით აცნობებს დაინტერესებულ პირებს. მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არარსებობისას, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც დაინტერესებულ პირებს შესთავაზებს 3 სამუშაო დღის ვადაში

მედიატორების/მედიატორი ნოტარიუსების სიიდან შეარჩიონ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი. იმ მოდავე მხარეს, რომელიც არ არის სარეგისტრაციო წარმოებაზე განმცხადებელი, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება ეგზავნება ფოსტით. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების ჩაბარების მიმართ მოქმედებს ამ წესის მე-5 მუხლის მე-7-მე-11 პუნქტებით დადგენილი წესი, წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით.

ამავე წესის მე-17 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, კი მოდავე მხარეების მიერ მედიატორი/მედიატორი ნოტარიუსი შეირჩევა სააგენტოში ერთობლივი განცხადების წარმოდგენით. იმ შემთხვევაში, თუ მოდავე მხარეები, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩივენ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო. სააგენტოს მიერ მედიატორის/მედიატორი ნოტარიუსის არჩევის შესახებ მოდავე მხარეებს ეცნობებათ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით. მე-17 მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ მოდავე მხარეების ან სააგენტოს მიერ შერჩეულ მედიატორს/მედიატორ ნოტარიუსს ეგზავნება საქმესთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

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.

მოცემულ შემთხვევაში სააგენტომ დაადგინა, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის მიერ დანიშნულ დროსა და ადგილას შედგა სანოტარო მედიაცია, მაგრამ დანიშნულ შეხვედრაზე ~~კ~~ არ გამოცხადდა, შესაბამისად, ნოტარიუსმა მიიჩნია, რომ მედიაცია არ შედგა და მედიაცია შეწყდა. ვინაიდან, კანონმდებლობის შესაბამისად, სარეგისტრაციო განცხადებასთან/განცხადებებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მედიაციის შედეგების გათვალისწინებით, ხოლო, მედიაციის პროცესი კი წარუმატებლად დასრულდა, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-27, №882017738912-31 და №882017738912-33 გადაწყვეტილებები, რომლებითაც

მხარეს განემარტა, რომ კინაიდან, N882017738912 სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და 72.04.03.--- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად წარმოსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი.

გარდა ამისა, მიუხედავად იმისა, რომ ნ-----ს მიერ წარმოდგენილ №88201773891 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით დადგენილ იქნა ზედდება, მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2017 წლის 24 აგვისტოს N347887 წერილით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, დუშეთის რეგიონული არქივიდან და შემოსავლების სამსახურიდან გამოითხოვა ინფორმაცია/დოკუმენტაცია კომლის უფროსის, ი----- სახელზე რიცხული ქონებისა და მიწის გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ **(იხ. მოპასუხის შესაგებელი 15.03.2018 წლის გვ. 92)**. ხაზგასასმელია, რომ აღნიშნული უწყებებიდან მიღებული ინფორმაციის შესაბამისად, არ დგინდება დაინტერესებული პირის მამკვიდრებლის, კომლის ბოლო წევრის (----- მართლობიერი მფლობელობა მოთხოვნილ 3120 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. საქართველოს ეროვნული არქივიდან მოწოდებული დოკუმენტაციის შესაბამისად, 1998-2000 წლის მონაცემებით, კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება საცხოვრებელი სახლი საერთო სასარგებლო ფართი - 150 კვ.მ., ხოლო, მიწის ფართობის შესახებ მონაცემები მითითებული არ არის **(იხ. მოპასუხის შესაგებელი 15.03.2018 წლის გვ. 95)**.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები. კერძოდ, ამ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის საფუძვლები განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე, 22-ე და 23-ე მუხლებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება გულისხმობს უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემების იდენტიურობას უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის ან მისი ნაწილის საკადასტრო მონაცემებთან.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11' მუხლის თანახმად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისათვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი, ხოლო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისათვის - საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა, ხოლო მე-4 პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა №882017738912-35 (17.12.2017) გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება.

2017 წლის 8 დეკემბერს 6-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მომართა №686167/17 ადმინისტრაციული საჩივრით, რომლითაც მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-27 (14.11.2017), №882017738912-31 (28.11.2017) №882017738912-33 (08.12.2017) გადაწყვეტილებების კანონიერების შესწავლა და №882017738912 სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო (ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი) ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ ზემოხსენებულ მუხლებზე დაყრდნობით, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის, შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირის მიერ დადგინდა, რომ კანონიერია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №882017738912-27 (14.11.2017), №882017738912-31 (28.11.2017) №882017738912-33 (08.12.2017) გადაწყვეტილებები, ასევე, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №882017738912-35 (17.12.2017) გადაწყვეტილება და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს **2018 წლის 09 იანვრის #15754** გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-60' მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი 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.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული ყველა გადაწყვეტილება ძალაში უნდა

დარჩეს, ვინაიდან ისინი არ ეწინააღმდეგება კანონს, ამასთან, მომზადებული და გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის ნორმების სრული დაცვით.

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).

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 ესაყვისებოდა 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 სასამართლო განხილვის დროს გამოკვლეული მტკიცებულებათა ერთობლიობით დადგენილია, რომ მოცემულ დავაში სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია არ დგინდება, არ ირკვევა მოთხოვნილი ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია და საზღვრები, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის კოდები, მათი მესაკუთრეების (მოსარგებლეების) გეოგრაფიული მდებარეობა და მოსარჩელე ვერ საზღვრავს წარმოდგენილი მტკიცებულებებით მესამე პირების მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთების ზუსტ საზღვრებს, რეგისტრირებულ სადაო მიწის ნაკვეთების რა ნაწილშია ზედდებები და რამდენი, რისი მეშვეობით შეუძლებელია სადავო ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რომლის დადგენაც მოსარჩელეს 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 დამოუკიდებლად არ ადასტურებს სადავო ფართის ზუსტი საზღვრების ადგილმდებარეობას. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის გარეშე კი შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა.** სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეში არსებულ 1996 წლის 04 სექტემბრის ა----- სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების #42 აქტში დაფიქსირებულ მოსაზღვრეებზე, ჩრდილოეთით ესაზღვრება ;გზა, სამხრეთით გზა; აღმოსავლეთით ;გ-----ასავლეთით ჯ----- აღნიშნული აქტის გაცემა დასტურდება კომისიის ორი წევრის ხელმოწერით. მოსარჩელის მამის ი----- სახელზე გაცემული 1996 წლის 04 სექტემბრის #89 მიღება-ჩაბარების აქტის თანხმად სადაო მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან; ჩრდილოეთით ესაზღვრება ;ქ----- სამხრეთით ;გზა; აღმოსავლეთით ;გზა; დასავლეთით ჯ-----, რაც თანხვედრაში არ არის საქმეში წარმოდგენილ სიტუაციურ ნახაზთან (იხ. მოპასუხის დაზუსტებული შესაგებელი 15.03.2018. წელი გვ. 89)

გარდა ამისა სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს ასევე იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ დაზუსტებული სარჩელზე თანდართული იქნა (იხ. დაზუსტებული სარჩელი 12.02.2018 წელი) მოსარჩელის მამის ი----- სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების 1996 წლის 04 სექტემბრის აქტი, ნომრის გარეშე. როგორც მოსარჩელის წარმომადგენლები აცხადებენ აღნიშნულის აქტი არის ასლი და გადაღებული მიღება-ჩაბარების ასლის აქტიდან, რომლის ასლიც მათ მიერ წარმოდგენილი იქნა **2018 წლის 02 ივლისის** სასამართლოს სხდომაზე. ამ ორი აქტის შედარებით აშკარაა მათი სხვაობა, კერძოდ, თუ მოსარჩელე მხარე აცხადებს, რომ ეს ორივენი არიან

ერთმანეთის იდენტური დაზუსტებულ სარჩელზე თანდართული მიღება-ჩაბარების აქტზე მიღება-ჩაბარების აქტის ნომერი არ არის მითითებული, რასაც ვერ ვიტყვით მათ მიერ წარმოდგენილ აქტზე, სადაც იკითხება ნომერი #89. სარჩელზე თანდართულ მიღება-ჩაბარების აქტზე გრაფაში მიწა ჩავაბარეთ არის კომისიის წევრების გვარების ჩამონათვალი, თუმცა არ არის ხელმოწერილი. სასამართლოს სხდომაზე წარმოდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტში ფიქსირდება იმავე გრაფაში ორი ხელმოწერა ერთი კომისიის წევრის და მეორე მიწის ჩამბარებლის. აღნიშნულიდან გამომდინარე მხარის მიერ წარმოდგენილი მიღება - ჩაბარების აქტის არასრულყოფილია რაც წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის ;ა; ქვეპუნქტთან, რომლის თანხმადაც 2. კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე გაცემული შემდეგი დოკუმენტები: ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია აქტის გაცემის წელი და მიწის ნაკვეთის ფართობი და მას აქვს მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ **2 წევრის ხელმოწერა და ბეჭედი**; საქმის განხილვის დროს წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე მხარეს არის შესაბამისად დახაზული მიწის ნაკვეთების ნახაზები მათ შორის სადავო მიწის ნაკვეთის 3120 კვ.მ. სადაც მოსაზღვრეებს სულ სხვა ადგილმდებარეობა უკავიათ ვიდრე ეს არის მითითებულ მიღება-ჩაბარების აქტში. ამასთან გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ დოკუმენტაციასთან ერთად არ ყოფილა წარდგენილი აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი. **(იხ გადაწყვეტილების 3.1. პუნქტი)** ამავე დროს ყურადღება უნდა მიქცეს ასევე **(იხ. დაზუსტებული შესაგებელი გვ.94-95)** საარქივო ცნობაზე, სადაც შენიშვნის სახით მიწერილია, რომ გალავნის საკრებულოს სოფელ ბიწმენდის კომლთა და ქონების მესაკუთრეთა სია რომლებიც ექვემდებარებიან რეფორმას (მეორე ეტაპი) მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტებში ჩანაწერის **ი-----** სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთების შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2007 წ. საკომლო წიგნებში 1992-2007 წწ გადასახდის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, სარეგისტრაციო მოწმობები არქივში დაცვაზე არ შემოსულა. სასამართლო თვლის, რომ აღნიშნული მტკიცებულებით არ დასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობა და სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელზე კუთვნილების ფაქტი.

6.7. სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

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. სასამართლო აღნიშნავს, 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 ექვევა 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.

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 1-ლი 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. 311¹-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.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს დაეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (და

ვარაუდს, რომუფლება, 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 პუნქტისთანახმად, 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 უფლებისპირველადი 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. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებული ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, მესამე პირს ე----- უძრავი ქონება საკუთრებაში გააჩნია რეგისტრაციის განხორციელებით და დაუშვებელია ამ რეგისტრაციის დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის

გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-185-178-

2012, განმარტებულია: „უძრავ ნივთზე ნებისმიერი კანონით გათვალისწინებული უფლების შესაძენად (სანივთო გარიგებები და სხვა) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულოა. აღნიშნული განპირობებულია საჯარო რეესტრის დანიშნულებით, რომელიც წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის გარანტს და ემსახურება კერძო სამართლის სუბიექტთა ინტერესების დაცვას. ეს დასკვნა ემყარება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლს, რომლის ძალითაც რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. უძრავი ნივთების ამგვარ მკაცრ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევა კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლებების დაცვას და სამოქალაქო ბრუნვის სამართლებრივ უსაფთხოებას ემსახურება.

კეთილსინდისიერების ზოგადსამართლებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. ეკონომიკური საქმიანობის

თავისუფლების კონსტიტუციური პრინციპები და საქონლის თავისუფალი გადაადგილების წესები გულისხმობენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საიმედოობის გარანტიების არსებობას. ასეთი გარანტიების არარსებობის შემთხვევაში **კეთილსინდისიერი შემძენი, რომელმაც ხელშეკრულების დადებისას გამოიჩინა გონივრულობა და სიფრთხილე, არის ქონების არამართლზომიერი დაკარგვის რისკის მატარებელი.**“

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-189-182-2013 , განმარტებულია: სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ ნორმას წარმოადგენს 183-ე მუხლი, რომელიც შეეხება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას. ხსენებულ ნორმას ალტერნატივა არ მოეპოვება. უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია წერილობითი გარიგება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე დროს, ამ ნორმის ლოგიკური და თელეოლოგიური (მიზნიდან გამომდინარე) განმარტება უდავოდ გულისხმობს შემძენის მიერ გარიგების წერილობითი ფორმის დადებას მესაკუთრესთან, რომელშიც უდავოდ მოიაზრება ნამდვილი მესაკუთრე, ანუ, საკუთრების ნამდვილი უფლების მქონე პირი. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად კი საჯარო რეესტრში შეიტანება საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, რომლებიც უკვე არსებობს. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, ნათელია, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი, რაც გამოიხატება კანონისმიერ პრეზუმფციაში. ამ კონტექსტში მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რას მოიცავს კანონით გათვალისწინებული პრეზუმფცია, იცავს იგი შემძენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნებისმიერ უსწორობის შედეგისაგან, თუ ასეთი დაცვა არ ვრცელდება დანაშაულებრივი გზით განხორციელებული არასწორი ჩანაწერის მიმართ, რომელიც შემძენს შესაძლოა, ეჩვენებოდეს კიდევ სწორად. მოცემულ შემთხვევაში როდესაც საქმეშია მესამე პირის სახელზე განხორციელებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომლის უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენს **უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, ერთის მხრივ ა----- და ე-----** ----- **შორის** აღნიშნული ხელშეკრულება დღეის მდგომარეობით ძალაშია და არ გაუქმებულა, დავის საგანს არ წარმოადგენს და სასამართლო მოკლებულია და ვერც იმსჯელებს და არც არის უფლებამოსილი დავის შინაარსიდან გამომდინარე იმსჯელოს მის კანონიერებაზე. მართალია უძრავ ნივთზე

რეგისტრაცია განხორციელდა ადმინისტრაციული ორგანის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით, მაგრამ რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი ჩუქების ხელშეკრულება. **;საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი ნაწილის ;ბ; ქვეპუნქტის თანახმად რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი;**

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლითაც 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. მოცემულ საქმეზე სახეზეა აღმჭურველი აქტები, რომელთა ბათილად ცნობის შემთხვევაში აშკარად უხეშად შეილახება კონსტიტუციური - საკუთრების უფლება, რომელიც ამავედროულად კანონიერი ნდობის უფლების მატარებელია მისი საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიმართ, **მეორე მხრივ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ამავე კანონიერი ნდობის უფლებით აღჭურვილი საქმეში ჩართული მესამე პირის საკუთრების უფლებები.**

მესამე პირთა დაცვის გარანტიები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლში, **(სადაო ურთიერთობის დროს მოქმედი)** რომლის თანახმადაც, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. მოცემული ნორმა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ **კეთილსინდისიერია**. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ

ჩანაწერი უზუსტოა. სკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლებით გათვალისწინებულ „გამსხვისებელში“ იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება, სახელდობრ იმ შემთხვევაში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი, მაგრამ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირი, მნიშვნელობა ენიჭება სკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებულ დანაწესს. კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული **ნდობა**. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე-----
----- **მიერ სადავო ნაკვეთის შეძენისას საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო აბ----- საკუთრების უფლება, ნაკვეთის შეძენის მომენტში ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჩივარი შეტანილი არ ყოფილა. აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლზომიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება.**

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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 ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

სასამართლო 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.

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. სასამართლო 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.**

6.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც

შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

6.10. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილისა მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი წარადგინოს თავისი შესაგებელი და შესაბამისი მტკიცებულებანი. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლის შემთხვევას, კერძოდ; როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება, მტკიცების ტვირთი გადადის აღნიშნული აქტის გამომცემ ორგანოზე მოპასუხე სუბიექტზე. მიუხედავად ამისა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება ადმინისტრაციულ აქტთან დაკავშირებული სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისგან ანუ იმ გარემოებების შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება

რაც შეეხება **1.6** მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალების შესახებ, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმისათვის რომ დაკმაყოფილდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი, კუმულაციურად სახეზე უნდა იყოს კანონის/აქტის გამოცემის ვადის დარღვევისა და პირდაპირი, უშუალო ზიანის არსებობის ფაქტი. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმოქმედა კანონის შესაბამისად, კანონით დადგენილი ვადების ფარგლებში და ამდენად, არ არსებობს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2017 წლის 20 ნოემბრის** განჩინება, რითაც აეკრძალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის ცენტრალიზებულ დეპარტამენტს სარეგისტრაციო წარმოება მცხეთის რაიონის, სოფელ ბიწმენდში მდებარე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი 72.04.03.4--- 1000.00 კვ.მ მესაკუთრე **ე-----** მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს **2017 წლის 04**

დეკემბრის განჩინება, რითაც აეკრძალა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტაციის მართვის სამსახურს სარეგისტრაციო წარმოება მცხეთის რაიონის, სოფელ ბიწმენდში მდებარე უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდი 72.04.03.4--. 2510.00 კვ.მ მესაკუთრე ე----- თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის **199¹ მუხლისა გაუქმდეს.**

სარეზოლუციო ნაწილი;

სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 199¹ -ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა;

- 1. ნიკოლოზი სუხიაშვილის** სარჩელი **არ დაკმაყოფილდეს;**
- გაუქმდეს მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ნოემბრის და 2017 წლის 04 დეკემბრის განჩინებები.
- მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – **100 (ასი) ლარი** დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
- 3..გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. 7ა) მცხეთის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე: ქ. მცხეთა, სამხედროს ქ. №17) **14 დღის** ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად;

მოსამართლე

კობა გოცირიძე