

საქმე № 330310015001155060
საქმე №3ბ/1555-16



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

04 ივლისი, 2017 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე- მირანდა ერემაძე

სხდომის მდივანი _ გვანცა ნიკოლიშვილი

აპელანტი - შ----- ბ-----, ი----- ჩ----- (ა----- ჩ-----ის უფლებამონაცვლე),
ბ----- კ-----, თ----- მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირი - შპს „ს----- კ----- ა-----“

მესამე პირი - შპს „ვ-----ი“

მესამე პირი - შპს „ს-----ი“

მესამე პირი - სს „თ-----კი“

თანამოსარჩელე - გ----- ნ-----

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივლისის

გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა – გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება სასარჩელო მოთხოვნები.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით შ----- ბ-----ის, ი----- ჩ-----ის (ა----- ჩ-----ის უფლებამონაცვლე), ბ----- კ-----ისა და გ----- ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 20 დეკემბერს ლ----- გ-----სა და შ----- ბ-----ეს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ყოფილი მ-----ის ს/კ ი-----ი, სარეგისტრაციო ზონა მ-----ა 7-, სექტორი დ-----ი 14, კ----- N 1-, ნაკვეთი N0--, დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა (ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო). საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2007 წლის 20 დეკემბერს სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შ----- ბ-----ემ დ მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2007 წლის 27 დეკემბრის მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განაცხადის რეგისტრაციის N 7-----) უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N 7-----.0--, დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა (ნაკვეთის წინა N7-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს შ----- ბ-----ე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია 2007 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- 2----- წ. განცხადება.
- 2----- წ. ამონაწერი.

2.1.2. 2004 წლის 28 იანვარს ა----- ჩ-----ეს და ჟ----- ა-----ს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც

წარმოადგენდა უძრავი ნივთი - 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისი, დ. ა-----ს ხ----- მ----- (სარეგისტრაციო ზონა მ-----ა 7-, სექტორი დ-----ი, კ----- N 1-, ნაკვეთის N0--. სარეგისტრაციო N7-141-0--). საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2004 წლის 29 იანვარს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ფიქსირდება ა----- ჩ-----ე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- 2----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.

2.1.3. 2000 წლის 12 იანვრის მიწის (უძრავი ნივთის) სააღრიცხვო ბარათის (განაცხადის რეგისტრაციის N 7-0-----) მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი (საკადასტრო კოდი 7-----.051) დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა და უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი (საკადასტრო კოდი N 7-1-----01-) დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა მესაკუთრეს წარმოადგენს ლ----- ნ-----ი. 2002 წლის 08 ივნისს ნოტარიუს ნანა იორამაშვილის მიერ გაცემულ იქნა სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც მამკვიდრებლის ლ----- ნ-----ის ძმამ, გ----- ნ-----მა საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც არის სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ის, აიონი, დ-----ი, დ. ა-----ს ხ----- მ-----, 0,09 ფა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 12.01.2000 წ. ამონაწერები.
- 0----- წ. სამკვიდრო მოწმობა.

2.1.4. 2001 წლის 10 აგვისტოს ლ----- ა-----ას და ბ----- კ-----ეს შორის შედგა მიწის (უძრავი ნივთის) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა დ. ა-----ს ხ----- მ-----. მდებარე 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი (სარეგისტრაციო ზონა მ-----ა 7-, სექტორი დ-----ი 14, კ----- N1-, ნაკვეთი 0--).

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 1----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

2.1.5. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 1-----წ. განაცხადის რეგისტრაციის N 7-----) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.192, დაზუსტებული ფართი 0,034 ჰა მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 2----- წ. განაცხადის რეგისტრაციის N7-----) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ-----

ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.030, დაზუსტებული ფართობი 0,080 ჰა მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 2----- წ. განაცხადის რეგისტრაციის N 7-----) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0-- ჰა მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 1-----3 წ. განაცხადის რეგისტრაციის N7-----) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0--, დაზუსტებული ფართობი 0,170 ჰა, მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

2003 წლის 24 დეკემბერს სს „ს----- კ----- ა-----“-ს და ი----- ო----- (გამყიდველი) შორის გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის N 1-1----), რომლითაც გამყიდველმა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მ-----ა, დ----- ა-----ს ხ----- მ----- საკადასტრო კოდი N7-----.0-- (დაზუსტებული ფართობი 0,090 ჰა) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----“-ს.

2003 წლის 07 ოქტომბერს სს „ს----- კ----- ა-----“-ს და ლ----- გ-----ს (გამყიდველი) შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის N 1-----), რომლითაც გამყიდველმა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.192 (დაზუსტებული ფართობი 0,34 ჰა) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----“-ს.

საჯარო რეესტრის 2005 წლის 27 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N7-0--0---) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0-- (დაზუსტებული ფართობი 0,040 ჰა) მესაკუთრედ ფიქსირდება სს „ს----- კ----- ა-----“, უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტებად კი მითითებულია 2----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს 10.01.2005 წ. N1----- აქტი, 27.02.2004 წ. მ-----ის რაიონის გამგეობის დადგენილება N2-, 2----- წ. შერჩევის აქტი.

2003 წლის 21 ნოემბერს იზოლდა სეფერთელაძეს (გამყიდველი) და სს „ს----- კ----- ა-----“-ს შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველმა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0-- (დაზუსტებული ფართობი 0,040 ჰა) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----“.

ს”.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 1----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 2----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 2----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 1-----3 წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 24.12.2003 წ. ხელშეკრულება.
- 07.10.2003 წ. ხელშეკრულება.
- 27.01.2005 წ. ამონაწერი.
- 2----- ხელშეკრულება.

2.1.6. 2003 წლის 28 ოქტომბერს სახელმწიფოს წარმომადგენელს ი---- ე-----
----ს და ა----- ჯ-----ეს შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში
რეგისტრაციის N 1----), რომლის საგანსაც წარმოადგენდა სახელმწიფოს
საკუთრებაში არსებული 3---00 კვ.მ. მისი ნაკვეთი მდებარე დ. ა-----ს ხ-----
მ-----, საკადასტრო კოდი N 7-.1----- (სარეგისტრაციო N7-----). იმავე წლის 31
ოქტომბერს ა----- ჯ-----ეს (გამყიდველი) და სს „ს----- კ----- ა--
-----“-ს შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველმა მის სახელზე
რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-.1-----
(ფართობი 3---00 კვ.მ.) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----ს”.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2003 წლის
14 ნოემბერს გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების
სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა,
დ-----ი (საკადასტრო კოდი N7-.1-----/194. (დაუზუსტებელი ფართობი 3---00
კვ.მ.) მესაკუთრედ ფიქსირდება სს „ს----- კ----- ა-----”.

2003 წლის 04 დეკემბერს გაცემული მიწის (უძრავი ნივთის) სააღრიცხვო
ბარათის მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი
N7-----.194 დაზუსტებული ფართი 7--- კვ.მ. მესაკუთრედ (განაცხადის
რეგისტრაციის N 7-030--79) ფიქსირდება სს „ს----- კ----- ა-----”.
უფლების დამდგენ იურიდიულ დოკუმენტებად სააღრიცხვო ბარათში
მითითებულია, 31.10.2003 წ. N 1-----, 07.10.2003 წ. N 1-----, 16.06.2003 წ. N 1-----,
30.07.2003 წ. N 1-----, 1-06.2003 წ. N 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებები, მ-----ის
რაიონის გამგეობის დადგენილება N 1--, 3----- წ. მიწის მართვის სახელმწიფო
დეპარტამენტის ბრძანება N4-- 28.11.2003 წ. შერჩევის აქტი 3-----

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 28.10.2003 წ. ხელშეკრულება.

- 31.10.2003 წ. ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის N 1-----).
- 1----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 04.12.2003 წ. ამონაწერი.
- 04.12.2003 წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.

2.1.7. 2005 წლის 12 მარტს სს „ს----- კ----- ა-----“-ს (გამყიდველი) და შპს „ვ-----ი“-ს (მყიდველი) შორის გაფორმებულ იქნა გადახდის განვადებით უძრავი ოქნების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მყიდველმა გადახდის განვადებით მიჰყიდა უძრავი ქონება, ნასყიდობის საგანი მიწის ნაკვეთის 7---,00 კვ.მეტრიდან 2640 კვ.მ., ხოლო დანარჩენი 5350 კვ.მ. დარჩა გამყიდველის საკუთრებაში. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ 2005 წლის 25 მაისს გაცემული იქნა ამონაწერი მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, რომლის მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი, დაფიქსირებულ იქნა შპს „ვ-----ი“.

საჯარო რეესტრის 2006 წლის 18 აგვისტოს მიწის (უძრავი ქონების) ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონების მდებარე მ-----ა, დ-----ი (საკადასტრო კოდი 7----- .194 დაზუსტებული ფართობი 7---,00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 1--, 0--) მესაკუთრებაად მითითებულნი არიან შპს „ვ-----ი“ 2640,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, შპს „ს----- კ----- ა-----“ – 6650,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 12.03.2005 წ. ხელშეკრულება.
- 25.05.2005 წ. ამონაწერი.
- 18.08.2006 წ. ამონაწერი.

2.1.8. 2010 წლის 01 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო N8----- განცხადებით მიმართა თ----- ქ-----ემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, დ. ა-----ს ხ----- მ----- (1500 კვ.მ.) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 12 იანვარს გამოცემულ იქნა N8----- 06 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა თ----- ქ-----ის განცხადება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 12.01.2011 წ. გადაწყვეტილება N 8-----06.

2.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 201- წლის 20 თებერვალს N8----- --- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს „ს----- კ----- ა-----“- იმ დ მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ს ხ----- მ-----, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. 201- წლის 26 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 26.02.201- წ. გადაწყვეტილება N 8-----.

2.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა შ---- ბ-----ემ, რომლითაც მოითხოვა 12.01.2011 წ. N 8-----06 და 26.02.201- წ. N 8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 2- ოქტომბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც შ---- ბ-----ეს უარი ეთქვა 2015 წლის 16 ოქტომბრის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად დაუბრუნდა უკან.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შ---- ბ-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ქ. თბილისში, დ-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე სს „ს----- კ----- ა-----“-ის უფლების რეგისტრაცია (რეგისტრაციის N7-----. თარიღი 04.12.2003 წ.). 2015 წლის 2- ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს უარი ეთქვა 2015 წლის 16 ოქტომბრის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 11 სექტემბერს N 2----- გადაწყვეტილებით შ---- ბ-----ეს განესაზღვრა 30 დღიანი ვადა დამატებითი დოკუმენტაციის ან სხვა ინფორმაციის წარმოდგენის თაობაზე. იმავე წლის 02 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ინფორმაციის/დოკუმენტის გაცემაზე უარის თქმის თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 16 ოქტომბრის N2----- მიმართვით შ---- ბ-----ეს დამატებით განემარტა, რომ სააგენტო არ ფლობს 2000 წლიდან დღემდე პერიოდის მიწის ნაკვეთების დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ საარქივო დოკუმენტებს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არქივში N1----- განცხადებაზე თანდართული სიტუაციური ნახაზზე მოცემული ტერიტორიის მიხედვით ყოფილი მ-----ის ი-----ის ნაკვეთების შიდასამეურნეო რუკები (გეგმები) 2000-2003 წლების მდგომარეობით დაცული არ არის, რის შესახებაც სააგენტოს მიერ გამოტანილ იქნა გადაწყვეტილება N 2-----.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2-.10.2015 წ. გადაწყვეტილება N2-----.
- 2-.10.2015 წ. გადაწყვეტილება N 2-----.
- 11.09.2015 წ. გადაწყვეტილება N 2-----.
- 02.10.2015 წ. გადაწყვეტილება N2-----.
- 16.10.2015 წ. მიმართვა N 2-----.

2.1.11. 2010 წლის 19 ნოემბერს შპს „კ-----ს“, შპს „ს-----ს“ და შპს „ს-----“

კ----- ა-----"-ს შორის გაფორმებულ იქნა სანოტარო აქტი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების პარამეტრების შეცვლის შესახებ. შეთანხმების თანახმად, დადგენილია, რომ მხარეებს საკუთრებაში/თანასაკუთრება აქვთ მიწის ნაკვეთები, კერძოდ: 1). შპს „ს----- კ----- ა-----"-ისა და შპს „ს-----"-ს თანასაკუთრებაა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N0----- (დაზუსტებული ფართობი 5--- კვ.მ. მასზე განთავსებულია შენობა ნაგებობები საერთო ფართობით 7---,2- კვ.მ.); 2). შპს „ს----- კ----- ა-----"-ის და შპს „ს-----ის" თანასაკუთრებაა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N0----- (დაზუსტებული ფართობი 2785,00 კვ.მ. მასზე განთავსებულია შენობა ნაგებობები საერთო ფართობი 9---00 კვ.მ.); 3). შპს „ს----- კ----- ა-----"-ის საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N 0----- დაზუსტებული ფართობი 1500,00 კვ.მ.; 4). შპს „ვ-----ის" საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 0----- დაზუსტებული ფართობი 51,00 კვ.მ.; 5). შპს „ვ-----ის" საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N 0----- დაზუსტებული ფართობი 1292,00 კვ.მ.; 6). შპს „ს-----ის" საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N 0----- დაზუსტებული ფართობი 500,00 კვ.მ. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ სამმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე შეიცვალოს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების საზღვრები და დადგინდეს მიწის ნაკვეთების ახალი საზღვრები (ახალი კონფიგურაცია) და ფართობები.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 19.11.2010 წ. სანოტარო აქტი მომიჯნავე ნაკვეთების პარამეტრების შეცვლის შესახებ (რეესტრში რეგისტრაციის N 1-----).

2.1.12. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 01 დეკემბერს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს „ს----- კ----- ა-----"-იმ, რომლითაც მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, დ. ა-----ს ხ----- მ----- (1500,00 კვ.მ.) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2010 წლის 07 დეკემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და განმცადებელს დაევალა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რისთვისაც განესაზღვრა 30 დღიანი ვადა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმავე დღეს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა 01.12.2010 წ. N 8----- სარეგისტრაციო განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 01.10.2010 წ. განცხადების მიღების ბარათი.
- 07.12.2010 წ. გადაწყვეტილება N 8-----03.
- 12.01.2011 წ. გადაწყვეტილება N 8-----05.
- 12.01.2011 წ. გადაწყვეტილება N 8-----06.

2.1.1- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2010 წლის 01 დეკემბერს N8-----
--- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს „ს----- კ----- ა-----“-
ს წარმომადგენელმა თ----- ქ-----ემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქ.
თბილისი, დ-----ს ტერიტორიაზე რეგისტრირებულ
უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2010 წლის 07 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შეჩერდა
სარეგისტრაციო წარმოება და განცხადებელს დაევალა დამატებითი
დოკუმენტების წარმოდგენა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 31 დეკემბრის
გადაწყვეტილებით განაზღვრა სარეგისტრაციო წარმოება. იმავე დღეს მიღებულ
იქნა გადაწყვეტილება რომლითაც დაკმაყოფილდა 01.12.2010 წ. N8-----
სარეგისტრაციო განცხადება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში
ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 07.12.2010 წ. გადაწყვეტილება N 8-----03.
- 31.12.2010 წ. გადაწყვეტილება N 8-----06.
- 31.12.2010 წ. გადაწყვეტილება N 8-----07.

2.1.14. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული ჩანაწერის თანახმად
დგინდება, რომ უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო
საცდელი მეურნეობა საკადასტრო კოდი N0----- წარმოადგენს ოთხი
საკადასტრო კოდის - N0-----; N0----- და N0-----
გაერთიანების შედეგად შექმნილ კოდს. მოგვიანებით, 2003 წლის 04 დეკემბერს
საკადასტრო კოდები N0----- და N 0----- გაერთიანდა და წარმოიშვა
უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N0----- დაზუსტებული ფართობი 7---
,00 კვ.მ. (განცხადების რეგისტრაციის N7-030--79). ამის შემდგომ 2006 წელს N0---
----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს გაუერთიანდა
N0----- და N0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი
ნივთები, რის შედეგადაც N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული
უძრავი ნივთის ფართობი გაიზარდა 9290,00 კვ.მ.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები.
- სააღრიცხვო ბარათები.

2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამის ნორმებთან.

2.1.2. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. ამავე საკანონმდებლო აქტის მეორე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული

ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ კანონით დადგენილი წესით ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ხოლო 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად კი, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დაინტერესებული პირის, მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ს----- კ----- ა-----“-ის წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ ორგანოში ჩატარდა რა ადმინისტრაციული წარმოება, დაკმაყოფილდა წარდგენილი განცხადებები და მოხდა მის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ უძრავი ნივთის მდებარე ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი

მეურნეობაზე მინიჭებული საკადასტრო კოდი N0----- წარმოადგენს ოთხი საკადასტრო კოდის - N0-----; N0----- და N0----- გაერთიანების შედეგად შექმნილ კოდს, რომელსაც მოგვიანებით გაუერთიანდა კიდევ ერთი საკადასტრო კოდი, კერძოდ 2003 წლის 04 დეკემბერს საკადასტრო კოდები N0----- და N 0----- გაერთიანდა და წარმოიშვა უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N0----- დაზუსტებული ფართობი 7---,00 კვ.მ. (განცხადების რეგისტრაციის N7-030--79). ამის შემდგომ 2006 წელს N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს გაუერთიანდა N0----- და N0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთები, რის შედეგადაც N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობი გაიზარდა 9290,00 კვ.მ. აღნიშნულის შესაბამისად გაცემულ იქნა ამონაწერები.

2.1.3. სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველი დავის საგნის ფარგლებში სადავო რეგისტრაციის დროს (2003 წელი) მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით მიწის მიმართ უფლებათა **სახელმწიფო რეგისტრაცია (მიწის რეგისტრაცია)** არის საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავს აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. ხსენებული საკანონმდებლო აქტის მიხედვით **"მიწის რეგისტრაცია"** არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია; **"რეგისტრაცია"** - სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ხოლო **"სააღრიცხვო ბარათი"** - სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზეც); კანონის აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ადასტურებდა პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვალდებულებას არ ადგენდა და იგი წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებას მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხთან მიმართებაში და იყო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული/დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყოლოდა სამართლებრივი შედეგი, რაც განსახილველ შემთხვევაშიც სახეზეა.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **რეგისტრაცია** არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ 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 შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

სასამართლო აგრეთვე მიუთითებს ამავე საკანონმდებლო აქტის 27-ე მუხლზე, რომელიც ადგენს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს: ა) გადაწყვეტილების სახეს; ბ) სათაურს; გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს; დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს; ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს; ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას; ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას; თ) სამსახურებრივ ბეჭედს. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილების გამოქვეყნებად ასევე ჩაითვლება გადაწყვეტილების მარეგისტრირებელი ორგანოს ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნება, ხოლო მე-8 პუნქტის მიხედვით, გადაწყვეტილების მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით გამოცემის შემთხვევაში ამ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული ვადების ათვლა იწყება მისი გამოქვეყნებისთანავე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, იმ უფლების დამდგენი დოკუმენტიდან, რომლის საფუძველზედაც განხორციელდა სადაო რეგისტრაციები ნათლად ჩანდა საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის საფუძველი, რაც საკმარისი იყო სამსახურისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად გახსნილ იქნა რა სააღრიცხვო ბარათი, საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულ იქნა 31.10.2003 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1----- (ნოტარიუსი მ. ო-----ი), 30.07.2003 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N 1---- (ნოტარიუსი ბ. ს-----ე), 16.06.2003 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N 1---- (ნოტარიუსი ბ. ს-----ე), 07.10.2003 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N 1---- (ნოტარიუსი ბ.ს-----ძე), 1-06.2003 წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N 1---- (ნოტარიუსი ბ. ს-----ძე), მ-----ის რაიონის გამგეობის 3----- წ. N 1-- დადგენილება და საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 28.11.2003 წ. N 4-- ბრძანება. ამის შემდგომ შპს „ს----- კ----- ა-----“-ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა სანოტარო აქტი N1----- მომიჯნავე მიწის პარამეტრების შეცვლის თაობაზე, რომლის მიხედვით შეიცვალა ურთიერთმიმდებარე უძრავი ნივთების, მათ შორის N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, შესაბამისად იქიდან გამომდინარე რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული მონაცემების შესაბამისად არ არსებობდა მოცემული სახით რეგისტრაციისათვის ხელისშემშლელი გარემოება საჯარო რეესტრის მიერ 2011 წლის 12 იანვარს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება N 8-----06 რეგისტრაციის შესახებ. უფრო მოგვიანებით, 201- წლის 26 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული N8-----03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებში, გარკვეულწილად შეიცვალა ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და გადაინაცვლა ჩრდილოეთით. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის არ არსებობდა ხელისშემშლელი ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მან კანონის მოთხოვნების შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლებიც მოსარჩელების მიერ სადავოდ იქნა გამხდარი წინამდებარე სასარჩელო განცხადების წარმოდგენით.

2.1.4. სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებას სამოქალაქო საქმეზე №ას-189-182-201- , სადაც განმარტებულია: „საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის, საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იქნეს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე

პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან". სასამართლო ასევე მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებას სამოქალაქო საქმეზე №ას-185-178-2012, სადაც 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.“

სასამართლომ განმარტა, რომ 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 ს----- პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მიხედვით, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებულია და უზრუნველყოფილი. აღნიშნული დებულების მიზანია ყოველი პირის დაცვა სხვა პირების მხრიდან მისი

საკუთრებით მშვიდობიანად სარგებლობის უფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისაგან. ამასთან, საკუთრება წარმოადგენს პირთა კონსტიტუციურ უფლებას, რაც გულისხმობს იმას, რომ ქონების ამა თუ იმ პირზე კუთვნილებას უნდა აცნობიერებდეს არა მარტო ამ ნივთის მფლობელი, არამედ ყველა დანარჩენი მესამე პირი. ეს წინაპირობები აუცილებელია იმისათვის, რათა მესაკუთრემ შეძლოს ქონებასთან თავისუფალი ურთიერთობების განხორციელება. საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზაციისათვის მესაკუთრეს კანონმდებლობით შექმნილი აქვს გარკვეული გარანტიები. საკუთრების გარანტიის ფუნქციაა, მესაკუთრეს შეუქმნას თავისუფალი სივრცე ქონებრივ-სამართლებრივ ურთიერთობებში და ამით მისცეს მას შესაძლებლობა, მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთარი პასუხისმგებლობით. მატერიალური სამართლის პირობებში საკუთრების გარანტიის ფუნქცია მნიშვნელოვანია, რადგან შესაძლებლობას ანიჭებს მესაკუთრეს, საკუთარი პასუხისმგებლობით და ინტერესების გათვალისწინებით, თავად მართოს საკუთრება. ამდენად შპს „ს----- კ----- ა-----“-ის მხრიდან საკუთრების უფლების დაცვა თუ განკარგვა, თავსდება საკუთრების უფლების შინაარსში, რაც გამორიცხავს ქმედების მართლსაწინააღმდეგო ხასიათს.

2.1.5. სასამართლომ მიუთითა უძრავი ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენის კანონით განსაზღვრულ იმპერატიულ წესზე და განმარტა - მართალია სამოქალაქო კოდექსის ზოგიერთი ნორმის მიხედვით (მაგ. 151-ე, 1433-ე მუხლები) პირი მესაკუთრედ ითვლება, ერთ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, სამკვიდროს გახსნის მომენტიდან, მაგრამ კანონი ორივე შემთხვევაში იმპერატიულ მოთხოვნას აწესებს სანივთო სამართლებრივი უფლების - საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თაობაზე. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების გაფორმება საბოლოოდ სსკ-ის 183-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით ხდება. უძრავი ქონების შეძენის ეს წესი კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის მოწესრიგებას განაპირობებს. სსკ-ის 185-ე მუხლი მიუთითებს: „შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.“ მოცემული ნორმა მიუთითებს საჯარო რეესტრის სპეციფიკურ დანიშნულებაზე სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში, რაც განაპირობებს კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთ უფლებრივ მდგომარეობას.

სასამართლომ განმარტა, რომ როგორც უკვე აღინიშნა საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც

ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.

2.1.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის 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. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. 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.

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მიზნად ისახავს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის ინტერესების დაცვას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფასა და დაინტერესებული პირების მხრიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიმართ ნდობის მაღალი ხარისხის გარანტიების შექმნას. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება მანამდე ითვლება კანონიერად, უფლებამოსილ პირს მანამდე აქვს ქონების თავისუფლად განკარგვის შესაძლებლობა ვიდრე რეგისტრაციის საფუძველად არსებული გარიგება მიიჩნევა ნამდვილად. ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

პრეზუმფცია ამტკიცებს განსაზღვრულ მდგომარეობას, ფაქტს ანდა უფლებას, მაგრამ იგი ყველა შემთხვევაში ალბათობას უკავშირდება. საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ადგენს რეგისტრირებული ჩანაწერის სისწორის ვარაუდს, ვიდრე კანონიერ ძალაშია ჩანაწერის სამართლებრივი საფუძველი - აქტი. საჯარო რეესტრში გარიგების საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია გულისხმობს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ უფლების ნამდვილობის, მისი წარმოშობის ფაქტის საჯარო აქტით დადასტურებას. ერთ ერთეულ ქონებაზე ჩანაწერის განხორციელების (უფლების რეგისტრაციის) შესახებ გამოიცემა ინდივიდუალური -ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ადასტურებს სახელმწიფოს მიერ კერძო სამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილი

უფლების ნამდვილობის ფაქტს. ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია და მოქმედებს კანონით დადგენილი წესით უფლების გაუქმებამდე.

რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების დამატებით პირობებს განსაზღვრავს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლი, კერძოდ, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. იქიდან გამომდინარე რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ არსებობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი და საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით ვლინდებოდა საკუთრების უფლების სამართლებრივი საფუძველი, რაც შესაბამის იყო ასახული და დაცული რეესტრის მონაცემებში, აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას არსებობდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად საკმარისი სამართლებრივი საფუძვლები, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებდა რა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, სადაო რეგისტრაცია განხორციელდა შესაბამის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის აპელირებას მასზედ, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეულ იქნა „საავტომობილო გზების შესახებ“, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2014 წ. N 4 ბრძანება, ვინაიდან როგორც უკვე განმარტა სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას იგი მოქმედებდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დანაწესიდან გამომდინარე, შესაბამისად, არ არსებობდა რა უარის თქმის საფუძველი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით ვლინდებოდა საკუთრების უფლების სამართლებრივი საფუძველი რაზედაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

2.1.7. სასამართლომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის საფუძველზე განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ხოლო, ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ხსენებული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ განმარტა შემდეგი - იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მეტად მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა კომპლექსური შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან რაიმე შეცდომა და ამის საფუძველზე დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

2.1.8. 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 (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

პირველი ინსტანციის სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი

გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1 აპელანტებმა მიუთითეს, რომ მოსამართლე გადაწყვეტილებაში 2003 წელს განხორციელებულ გაპროტესტებულ რეგისტრაციაზე უთითებს, რომ რეგისტრაციის სამსახურში წარდგენილ იქნა საკმარისი მტკიცებულებები რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. ანუ მოსამართლე თვლის, რომ რეესტრისთვის წარდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულებები და მ-----ის რაიონის გამგეობის დადგენილება, რომელიც მიწის ფუნქციის შეცვლას ეხება, საკმარისი იყო იმისთვის, რომ ა-----ს ხეივნისკენ გამავალი გზის გადაკეტვა მომხდარიყო, რადგან მთავარი იყო კერძო კომპანიის სურვილი დაკმაყოფილებულიყო, რომელსაც მისი კუთვნილი ნაკვეთების გაერთიანება სურდა. აპელანტები მიიჩნევენ, რომ მოსამართლემ არასწორად განმარტავს იმ დროს მოქმედ კანონს მიწის რეგისტრაციის შესახებ N490 (14.11.1996), რადგან ნაკვეთების გაერთიანებით ის დაირღვა ოთხ პუნქტში: ა) მე-12 მუხლის 1, ბ) მე-12 მუხლის მე-2 გ) მე-15-ე მუხლის მე-2 და დ) 36-ე მუხლის გ პუნქტში (ამ საკითხებზე უფრო დეტალურად სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებების მე-3 და მე-4 პუნქტებში ვსაუბრობთ). აპელანტები ასევე მიუთითებენ, რომ ნაკვეთების გაერთიანებით დაირღვა ასევე კანონი საავტომობილო გზების შესახებ (11.11.1996) მე-16-ე მუხლის გ პუნქტში, რომლის მიხედვითაც აკმალულია გზების ჩახერგვა, რადგან საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციით უტყუარად დადასტურდა, რომ გაერთიანებამდე ნაკვეთებს შორის გზა გადიოდა. ასევე, დაირღვა კანონი ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ N929(16.10.1997) მე-1- მუხლის „თ“ პუნქტში, რომლის მიხედვითაც შიდა სარგებლობის გზების საკითხი საკრებულოს კომპეტენციაა და ამდენად გზის (მითუმეტეს ცენტრალურ მაგისტრალზე გასასვლელის) გასაუქმებლად მინიმუმ მ-----ის საკრებულოს გადაწყვეტილება იყო საჭირო, რადგან რეგისტრაციის საბუთებში გამგეობის გადაწყვეტილება მხოლოდ ნაკვეთის ფუნქციის შეცვლას ეხება და არავითარი ინფორმაცია არ არის ამ გადაწყვეტილებაში გზის გადაკეტვის თაობაზე. გადაწყვეტილებაში მოსამართლე აღნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერების ზოგადსახელმწიფოებრივი პრინციპიდან გამომდინარე, საკუთრებისა და სხვა

სანივთო უფლებების დაცვა უნდა ხორციელდებოდეს ისე, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ყველა მონაწილის ინტერესები თანაბრად იყოს დაცული. საინტერესოა როდის იყო კომპანია "ა-----"-ი კეთილსინდისიერი და სხვისი ინტერესების გამთვალისწინებელი, როცა მხოლოდ პირადი ინტერესებიდან გამომდინარე გადაკეტა ცენტრალურ მაგისტრალზე გასასვლელი, რითაც ჩვენ მნიშვნელოვნად დაგვაზარალა, თუ მაშინ, როცა მიწის კომფიგურაციის შეცვლით 2011 წელს ჯერ გადაკეტა ბალანჩინის ქუჩისკენ გამავალი გზის მონაკვეთი, ხოლო 2012 წელს მერიას მისწერა, რომ თურმე მათთვის გაურკვეველმა სუბიექტებმა გადაკეტეს გზა, რომელიც მიწის შესყიდვის დროს ფიქსირდებოდა, მოსთხოვეს მერიას მათი დადგენა და გზის გადატანის საფუძვლის გარკვევა, ხოლო 2016 წელს სასამართლოში ურცხვად ამტკიცებენ, რომ არაფერი სმენიათ გზის შესახებ და ცდილობენ დაამტკიცონ გზების არარსებობა რამდენიმე არარამართებული მტკიცებულებით. მოსამართლე კი იმის ნაცვლად, რომ მართლაც დაიცვას თანაბრად ყველას ინტერესები, ითვალისწინებს მხოლოდ ერთი მხარის უფლებებს, თითქოს მეორე მხარეს არ ჰქონდეს მის მიერ ხსენებული კანონებით მინიჭებული იგივე უფლებები. გადაწყვეტილებაში მოსამართლე აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. რეალურად 2011 და 201- წელს გაპროტესტებული რეგისტრაციებით დაირღვა მთელი რიგი კანონები, რომლებიც მოსამართლემ არასწორად განმარტა და შესაბამისად არამართებულად მიიჩნია, რომ ისინი არ დარღვეულა, ან არამართებულად მიიჩნია ზოგიერთი მათგანი დასახელებული საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ.

აპელანტები მიუთითებენ, რომ საქართველოს კანონი საავტომობილო გზების შესახებ დაირღვა მე-16 მუხლის „გ“ პუნქტში, რადგან საჯარო რეესტრის მონაცემებით უტყუარად მტკიცდება გზის არსებობა და მისი გადაკეტვა გაპროტესტებული რეგისტრაციებით, რატომ უნდა იწვევს ხსენებული კანონის დარღვევას. მოსამართლემ მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ და შესაბამისად დაურღვევლად. ასევე, აპელანტები განმარტავენ, რომ საქართველოს კანონი ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ N2-04 (16.12.2005) მე-16 მუხლის მე-2 მუხლის „შ“ ქვეპუნქტში, რომლის მიხედვითაც მხოლოდ თვითმმართველი ერთეულია უფლებამოსილი ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზებისა და საგზაო მოძრაობის დაგეგმარებაზე და ამდენად გზის გასაუქმებლად, თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება იყო საჭირო. დასახელებული კანონიც, ისევე როგორც კანონი საავტომობილო გზების შესახებ, მოსამართლემ არამართებულად მიიჩნია, ამ საქმისათვის მნიშვნელობის არმქონედ, თუმცა სინამდვილეში იურიდიულად არც კი დაუსაბუთებია, თუ რატომ არ მიაჩნდა ისინი დარღვეულად, რადგან გზების საკითხის განხილვა მოუწევდა. მოსამართლემ არასწორად განმარტა კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ N820(19.12.2008), როცა აღნიშნა, რომ

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური. ამავე კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად 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. მოსამართლე არ უთითებს კიდევ ერთ მნიშვნელოვან მუხლზე დასახელებულ კანონში, რომლითაც საჯარო რეესტრმა რეგისტრაციისათვის წარდგენილი დოკუმენტაციის განხილვისას აუცილებლად უნდა იხელმძღვანელოს. კერძოდ ლაპარაკია საჯარო რეესტრის კანონის N820(19.12.2008) მე-3 მუხლის მე-6-ე პუნქტზე, სადაც ხაზგასმულია, რომ მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ანუ ჩვენს შემთხვევაში 2011 და 201- წლების გაპროტესტებული რეგისტრაციებისთვის რეესტრისთვის წარდგენილი დოკუმენტაციის სისწორეზე და მართებულობაზე სარეგისტრაციო სამსახურს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება, მაგრამ ისინი ვალდებული იყვნენ შეეძარებინათ წარდგენილი დოკუმენტაცია მათთან დაცულ დოკუმენტაციასთან, რათა დაეცვათ კანონის მოთხოვნა ურთიერთშესაბამისობის ნაწილში. ამ შემთხვევაში ისინი დაინახავდნენ, რომ მოთხოვნილი რეგისტრაციით მოხდებოდა მათთან დაცულ დოკუმენტაციაზე დაფიქსირებული გზის გადაკეცვა და არ უნდა მოეხდინათ მოთხოვნილის დარეგისტრირება. ამიტომ დღეს კი არ უნდა ამტკიცებდნენ, რომ გაპროტესტებულ რეგისტრაციებთან დაკავშირებით ყველაფერი კანონიერად განხორციელდა, მითუმეტეს, რომ "ა-----"-მა კანონმდებლობის სხვა მოთხოვნებიც დაარღვია, არამედ უნდა ცდილობდნენ გაპარული შეცდომის გამოსწორებას. კანონმდებლობა ამ გაპარული შეცდომისთვის პასუხისმგებლობას "ა-----"-ს აკისრებს, ვინაიდან იცოდნენ რა გზის არსებობის შესახებ, მხოლოდ პირადი ინტერესების გათვალისწინებით, შეგნებულად შეიყვანეს შეცდომაში მარეგისტრირებული ორგანო, არ მიუთითეს საკადასტრო აზომვით ნახაზზე გზის არსებობა, პარტნიორთა თანხმობა წარადგინეს როგორც მეზობელთა თანხმობა, სამართლიანობის პრინციპებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის წარმომადგენლები უნდა ცდილობდნენ ჩვენი შელახული უფლებების ნაწილობრივ მაინც აღდგენას, თუ ჩვენ ქვეყანას პრეტენზია აქვს, რომ მისი მოხელეები მოქმედებენ მართებულად და თანაბრად იცავენ ყველა მოქალაქის უფლებებს. მოსამართლე ასევე არ განმარტავს და არ იყენებს იუსტიციის მინისტრის ბრძანების N4 (15.01.2010)

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე იმ მუხლებს, რომლებიც "ა-----"-ის მიერ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის და მასთან დართული დოკუმენტაციის სისწორის აუცილებლობაზე მიუთითებენ და მათი დაუცველობის შემთხვევაში რეგისტრაციიდან გამოწვეული არაამართებული შედეგის დადგომის პასუხისმგებლობას დოკუმენტაციის წარმომდგენს აკისრებენ. რომელთა მიხედვითაც: ა) ხსენებული ინსტრუქციის 28-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, კ----- "ა-----"-ს რეგისტრაციისთვის წარდგენილ აზომვით ნახაზზე აუცილებლად უნდა მიეთითებინა ხაზოვანი ნაგებობა- გზა. ბ) ინსტრუქციის 26-ე მუხლის მე 5-ე და მე-6 პუნქტების თანახმად რეგისტრაციისთვის წარდგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზთან კომპანიას უნდა დაერთო სრულყოფილი ინფორმაცია დაინტერესებული პირების შესახებ, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ, უნდა მიეღო მათი ხელმოწერები და წარედგინა რეგისტრატურაში. ამ ინფორმაციის წარდგენის აუცილებლობას, როგორც ზემოთ ავლნიშნეთ, თვით საჯარო რეესტრი ადასტურებს, როცა პასუხობს დასმულ კითხვაზე. არ განმარტავს მოსამართლე წარმომდგენის მიერ რეგისტრაციის დოკუმენტაციის სისწორის აუცილებლობაზე, რადგან ინსტრუქციის 30-ე მუხლის თანახმად: საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე, ანუ სწორ ინფორმაციაზე, პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, და ვინაიდან დ) ინსტრუქციის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რეგისტრაციისათვის დოკუმენტების წარმდგენი ვალდებულია ზედმიწევნით დაიცვას აზომვით ნახაზთან დაკავშირებული მოთხოვნები, რათა პირადი ინტერესებიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვნად არ შელახოს სხვათა კანონიერი უფლებები და ინტერესები. დასახელებული კანონდარღვევა თუ მოხდება, საჯარო რეესტრმა თუ არა სასამართლომ მაინც არ უნდა დაუშვას სხვა პირთა უფლებების ესოდენ მნიშვნელოვანი შელახვა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო

ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ შ----- ბ-----ის, ი----- ჩ-----ის (ა----- ჩ-----ის უფლებამონაცვლე), ბ----- კ-----ისა და თ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2007 წლის 20 დეკემბერს ლ----- გ-----სა და შ----- ბ-----ეს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ყოფილი მ-----ის ს/კ ი-----ი, სარეგისტრაციო ზონა მ-----ა 7-, სექტორი დ-----ი 14, კ----- N 1-, ნაკვეთი N0-, დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა (ნაკვეთის ფუნქცია სასოფლო-სამეურნეო). საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს 2007 წლის 20 დეკემბერს სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შ----- ბ-----ემ დ მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2007 წლის 27 დეკემბრის მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერით (განაცხადის რეგისტრაციის N 7-----) უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N 7-----.0-, დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა (ნაკვეთის წინა N7-----) მესაკუთრეს წარმოადგენს შ----- ბ-----ე, ხოლო უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებულია 2007 წლის 20 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- 2----- წ. განცხადება.
- 2----- წ. ამონაწერი.

4.1.2. 2004 წლის 28 იანვარს ა----- ჩ-----ეს და ჟ----- ა-----ს შორის შედგა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა უძრავი ნივთი - 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისი, დ.

ა-----ს ბ----- მ----- (სარეგისტრაციო ზონა მ-----ა 7-, სექტორი დ-----ი, კ-----
— N 1-, ნაკვეთის N0--. სარეგისტრაციო N7-141-0--). საქართველოს მიწის მართვის
სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2004 წლის 29 იანვარს გაცემული მიწის
(უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის მიხედვით უძრავი
ნივთის მესაკუთრედ ფიქსირდება ა----- ბ-----ე.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- 2----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.

4.1.3. 2000 წლის 12 იანვრის მიწის (უძრავი ნივთის) სააღრიცხვო ბარათის
(განაცხადის რეგისტრაციის N 7-0-----) მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე მ-----
ა, დ-----ი (საკადასტრო კოდი 7-----.051) დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა და
უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი (საკადასტრო კოდი N 7-1-----01-)
დაზუსტებული ფართობი 0,09 ჰა მესაკუთრეს წარმოადგენს ლ----- ნ-----ი.
2002 წლის 08 ივნისს ნოტარიუს ნანა იორამაშვილის მიერ გაცემულ იქნა
სამკვიდრო მოწმობა, რომლითაც სამკვიდრებლის ლ----- ნ-----ის ძმამ, გ-----
- ნ-----მა საკუთრებაში მიიღო სამკვიდრო ქონება, რომელიც არის
სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე მ-----ის, აიონი,
დ-----ი, დ. ა-----ს ბ----- მ-----, 0,09 ფა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 12.01.2000 წ. ამონაწერები.
- 0----- წ. სამკვიდრო მოწმობა.

4.1.4. 2001 წლის 10 აგვისტოს ლ----- ა-----ას და ბ----- კ-----ეს შორის შედგა
მიწის (უძრავი ნივთის) ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც
წარმოადგენდა დ. ა-----ს ბ----- მ-----. მდებარე 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი
(სარეგისტრაციო ზონა მ-----ა 7-, სექტორი დ-----ი 14, კ----- N1-, ნაკვეთი 0--).

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 1----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება.

4.1.5. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის
(უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 1---
-----წ. განაცხადის რეგისტრაციის N 7-----) მიხედვით უძრავი ქონების
მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.192, დაზუსტებული ფართი
0,034 ჰა მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი
ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 2----- წ.
განაცხადის რეგისტრაციის N7-----) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ-----
ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.030, დაზუსტებული ფართობი 0,080 ჰა

მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 2----- წ. განაცხადის რეგისტრაციის N 7-----) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ----- ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0-- ჰა მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის (გაცემის თარიღი 1-----3 წ. განაცხადის რეგისტრაციის N7-----) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ----- ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0--, დაზუსტებული ფართობი 0,170 ჰა, მესაკუთრეს წარმოადგენს სს „ს----- კ----- ა-----“.

2003 წლის 24 დეკემბერს სს „ს----- კ----- ა-----“-ს და ი----- ო----- (გამყიდველი) შორის გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის N 1-1----), რომლითაც გამყიდველმა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მ----- ა, დ----- ა-----ს ხ----- მ----- საკადასტრო კოდი N7-----.0-- (დაზუსტებული ფართობი 0,090 ჰა) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----“-ს.

2003 წლის 07 ოქტომბერს სს „ს----- კ----- ა-----“-ს და ლ----- გ-----ს (გამყიდველი) შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის N 1-----), რომლითაც გამყიდველმა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მ----- ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.192 (დაზუსტებული ფართობი 0,34 ჰა) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----“-ს.

საჯარო რეესტრის 2005 წლის 27 იანვრის მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ ამონაწერის (განაცხადის რეგისტრაციის N7-0--0---) მიხედვით უძრავი ქონების მდებარე მ----- ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0-- (დაზუსტებული ფართობი 0,040 ჰა) მესაკუთრედ ფიქსირდება სს „ს----- კ----- ა-----“, უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტებად კი მითითებულია 2----- წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს 10.01.2005 წ. N1----- აქტი, 27.02.2004 წ. მ-----ის რაიონის გამგეობის დადგენილება N2-, 2----- წ. შერჩევის აქტი.

2003 წლის 21 ნოემბერს იზოლდა სეფერთელაძეს (გამყიდველი) და სს „ს----- კ----- ა-----“-ს შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველმა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მ----- ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-----.0-- (დაზუსტებული ფართობი 0,040 ჰა) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----ს“.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 1----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 2----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 2----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 1-----3 წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 24.12.2003 წ. ხელშეკრულება.
- 07.10.2003 წ. ხელშეკრულება.
- 27.01.2005 წ. ამონაწერი.
- 2----- ხელშეკრულება.

4.1.6. 2003 წლის 28 ოქტომბერს სახელმწიფოს წარმომადგენელს ი----- ე-----
-----ს და ა----- ჯ-----ეს შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრში
რეგისტრაციის N 1-----), რომლის საგანსაც წარმოადგენდა სახელმწიფოს
საკუთრებაში არსებული 3---00 კვ.მ. მისი ნაკვეთი მდებარე დ. ა-----ს ხ-----
მ-----., საკადასტრო კოდი N 7-.1----- (სარეგისტრაციო N7-----). იმავე წლის 31
ოქტომბერს ა----- ჯ-----ეს (გამყიდველი) და სს „ს----- კ----- ა--
-----“-ს შორის ნოტარიული წესით გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველმა მის სახელზე
რიცხული უძრავი ქონება მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7-.1-----
(ფართობი 3---00 კვ.მ.) მიჰყიდა სს „ს----- კ----- ა-----ს“.

საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 2003 წლის
14 ნოემბერს გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების
სარეგისტრაციო მოწმობა, რომლის მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა,
დ-----ი (საკადასტრო კოდი N7-.1-----/194. (დაუზუსტებელი ფართობი 3---00
კვ.მ.) მესაკუთრედ ფიქსირდება სს „ს----- კ----- ა-----“.

2003 წლის 04 დეკემბერს გაცემული მიწის (უძრავი ნივთის) სააღრიცხვო
ბარათის მიხედვით უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი
N7-----.194 დაზუსტებული ფართი 7--- კვ.მ. მესაკუთრედ (განაცხადის
რეგისტრაციის N 7-030--79) ფიქსირდება სს „ს----- კ----- ა-----“.
უფლების დამდგენ იურიდიულ დოკუმენტებად სააღრიცხვო ბარათში
მითითებულია, 31.10.2003 წ. N 1-----, 07.10.2003 წ. N 1-----, 16.06.2003 წ. N 1-----,
30.07.2003 წ. N 1-----, 1-06.2003 წ. N 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებები, მ-----ის
რაიონის გამგეობის დადგენილება N 1--, 3----- წ. მიწის მართვის სახელმწიფო
დეპარტამენტის ბრძანება N4-- 28.11.2003 წ. შერჩევის აქტი 3-----

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 28.10.2003 წ. ხელშეკრულება.
- 31.10.2003 წ. ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის N 1-----).

- 1----- წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.
- 04.12.2003 წ. ამონაწერი.
- 04.12.2003 წ. სარეგისტრაციო მოწმობა.

4.1.7. 2010 წლის 01 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო N8----- განცხადებით მიმართა თ----- ქ-----ემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, დ. ა-----ს ხ----- მ----- (1500 კვ.მ.) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 12 იანვარს გამოცემულ იქნა N8----- 06 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა თ----- ქ-----ის განცხადება.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 12.01.2011 წ. გადაწყვეტილება N 8-----06.

4.1.8. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 201- წლის 20 თებერვალს N8----- --- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს „ს----- კ----- ა-----“- იმ დ მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ს ხ----- მ-----, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. 201- წლის 26 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 26.02.201- წ. გადაწყვეტილება N 8-----.

4.1.9. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა შ----- ბ-----ემ, რომლითაც მოითხოვა 12.01.2011 წ. N 8-----06 და 26.02.201- წ. N 8-----03 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 2- ოქტომბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც შ----- ბ-----ეს უარი ეთქვა 2015 წლის 16 ოქტომბრის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე და თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად დაუბრუნდა უკან.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შ----- ბ-----ის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ქ. თბილისში, დ-----აში მდებარე უძრავ ნივთზე სს „ს----- კ----- ა-----“-ის უფლების რეგისტრაცია (რეგისტრაციის N7-----. თარიღი 04.12.2003 წ.). 2015 წლის 2- ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც განმცხადებელს უარი ეთქვა 2015 წლის 16 ოქტომბრის N2----- ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 11 სექტემბერს N 2----- გადაწყვეტილებით შ----- ბ-----ეს განესაზღვრა 30 დღიანი ვადა დამატებითი დოკუმენტაციის ან სხვა ინფორმაციის წარმოდგენის თაობაზე. იმავე წლის 02

ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ინფორმაციის/დოკუმენტის გაცემაზე უარის თქმის თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 16 ოქტომბრის N2----- მიმართვით შ----- ბ-----ეს დამატებით განემარტა, რომ სააგენტო არ ფლობს 2000 წლიდან დღემდე პერიოდის მიწის ნაკვეთების დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ საარქივო დოკუმენტებს. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არქივში N1----- განცხადებაზე თანდართული სიტუაციური ნახაზზე მოცემული ტერიტორიის მიხედვით ყოფილი მ-----ის ი-----ის ნაკვეთების შიდასამეურნეო რუკები (გეგმები) 2000-2003 წლების მდგომარეობით დაცული არ არის, რის შესახებაც სააგენტოს მიერ გამოტანილ იქნა გადაწყვეტილება N 2-----.

მტკიცებულებები, რომლებსაც ეყრდნობა სასამართლო:

- 2-.10.2015 წ. გადაწყვეტილება N2-----.
- 2-.10.2015 წ. გადაწყვეტილება N 2-----.
- 11.09.2015 წ. გადაწყვეტილება N 2-----.
- 02.10.2015 წ. გადაწყვეტილება N2-----.
- 16.10.2015 წ. მიმართვა N 2-----.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული 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 შედეგი.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ გასაჩივრებული - საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ ქ. თბილისში, დი-----ი მდებარე უძრავ ნივთზე შპს „ს----- კ----- ა-----“-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 04.12.2003 წ. N7-030--79, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 12 იანვრის N 8-----06 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 26 თებერვლის N8-----03 გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, წარმოადგენენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

4.2.11. პალატა მიუთითებს, რომ „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 8.1 მუხლის 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.

პალატა 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.

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

აქვე, პალატა მიუთითებს, სადავოდ გამხდარი შპს „ს----- კ----- ა-----“-ის საკუთრების რეგისტრაციის დროს მოქმედ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიხედვით მიწის მიმართ უფლებათა **სახელმწიფო რეგისტრაცია (მიწის რეგისტრაცია)** არის საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავს აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. ამავე კანონით განსაზღვრულია, რომ **"მიწის რეგისტრაცია"** არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია; ხოლო, **"რეგისტრაცია"** არის - სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ამასთან, **"სააღრიცხვო ბარათი"** არის - სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე);

პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავოდ გამხდარი 2003 წლის 04 დეკემბერს გაცემული მიწის (უძრავი ნივთის) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, უძრავი ნივთის მდებარე მ-----ა, დ-----ი, საკადასტრო კოდი N7----- .194 დაზუსტებული ფართი 7--- კვ.მ. მესაკუთრედ (განაცხადის რეგისტრაციის N 7-030--79) ფიქსირდება სს „ს----- კ----- ა-----“. უფლების დამდგენ იურიდიულ დოკუმენტებად სააღრიცხვო ბარათში მითითებულია: 31.10.2003 წ. N 1-----, 07.10.2003 წ. N 1-----, 16.06.2003 წ. N 1-----, 30.07.2003 წ. N 1-----, 1-06.2003 წ. N 1----- ნასყიდობის ხელშეკრულებები, მ-----ის რაიონის გამგეობის დადგენილება N 1--, 3----- წ. მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ბრძანება N4-- 28.11.2003 წ. შერჩევის აქტი 3----- . ამასთან, დადგენილია, რომ 2010 წლის 01 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო N8----- განცხადებით მიმართა თ----- ქ-----ემ და

მოითხოვა უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, დ. ა-----ს ხ----- მ----- (1500 კვ.მ.) რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2011 წლის 12 იანვარს გამოცემულ იქნა N8-----06 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა თ----- ქ-----ის განცხადება. ამასთან, დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 201- წლის 20 თებერვალს N8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შპს „ს----- კ----- ა-----“-მა და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა-----ს ხ----- მ-----, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. 201- წლის 26 თებერვალს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა.

დადგენილია, რომ შპს „ს----- კ----- ა-----“-ის წარმომადგენლის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ იქნა სანოტარო აქტი N1----- მომიჯნავე მიწის პარამეტრების შეცვლის თაობაზე, რომლის მიხედვით შეიცვალა ურთიერთმომიჯნავე უძრავი ნივთების, მათ შორის N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები.

ასევე, დადგენილია, რომ 201- წლის 26 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული N8-----03 გადაწყვეტილებით განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებში, გარკვეულწილად შეიცვალა ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და გადაინაცვლა ჩრდილოეთით.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 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-10 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 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.

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

მოცემული ფაქტობრივი გარემოებების, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების შედეგად, პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ მოცემულ შემთხვევაში, იმ უფლების დამდგენი დოკუმენტიდან, რომლის საფუძველზედაც განხორციელდა სადავო რეგისტრაციები ნათლად ჩანდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, რაც საკმარისი იყო სამსახურისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. ასევე, პალატა არ იზიარებს მოსაზრებას, რომ სადავო გადაწყვეტილებების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის არ არსებობდა ხელისშემშლელი ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მან კანონის მოთხოვნების შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების, როგორც მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს, ასევე ამ უფლების ადრინდელ მფლობელზე რეგისტრაციის სისწორეს, რა მიზნითაც, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესწავლილი და გამოკვლეული უნდა იქნას წარმოების პროცესში დაცული ყველა დოკუმენტი, მათ შორის, რეგისტრაციის საფუძველი. ამასთან, საგულისხმოა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას წარმოადგენს რეგისტრაციამდე შეადაროს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაადგინოს დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება.

4.2.12. პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიუთითოს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად,

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

აქვე პალატა ყურადღება გაამახვილოს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ი-----ზე, რომელსაც 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. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც ოფიციალობის პრინციპის გათვალისწინებით სრულად გამოიყენება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში. მითითებული პრინციპის შესაბამისად, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლები).

სააპელაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობა შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტის საფუძველზე. ფაქტის დადასტურებას აქვს არა მარტო საპროცესო არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობა.

ამ შემთხვევაში, პალატა მიუთითებს, საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ: საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 1999 წლის 16 მაისის მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობებზე, სადაც საკადასტრო გეგმებზე აღნიშნულია გზის მონაკვეთები. ასევე, მიუთითებს, 2003 წლის 1- მარტის მ-----ის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს საკადასტრო რუკაზე, ამავე სამმართველოს მიერ შედგენილ სქემატურ ნახაზებზე და ნახაზზე, 2005 წლის მდგომარეობით ორთოფოტოზე და პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული მტკიცებულებებით დასტურდება დღეის მდგომარეობით შპს „ს----- კ----- ა-----“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გზის არსებობის ფაქტი. პალატა აქვე მოიხმობს, როგორც სადვო პერიოდში ასევე დღეს მოქმედ „საავტომობილო გზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის „გ“ პუნქტს, რომლის თანახმად, საავტომობილო გზებზე აკრძალულია: გზების, საგზაო ნაგებობათა და განსხვავების ზოლის, აგრეთვე ხიდებისა და მილების ნახვრეტების, არხებისა

და სადრენაჟო მოწყობილობათა გაჭუჭყიანება ან ჩახერგვა;

ამდენად, თავდაპირველი რეგისტრაციის განხორციელებისას ამ მტკიცებულებების გათვალისწინებითა და მოგვიანებით იმ პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთზე ცვლილებათა რეგისტრაციის შედეგად, იცვლებოდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და აღნიშნული ინაცვლებდა ჩრდილოეთით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშვა გადამოწმების ვალდებულება, ხომ არ არსებობდა ამ ფორმით საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

4.2.1- პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს განმარტოს, რომ საკუთრების უფლება არის მესაკუთრის უფლება, ისარგებლოს, ფლოს და განკარგოს თავისი საკუთრება. საკუთრების უფლების ამ ფუნქციებიდან გამომდინარე, ამ პროცესის თანმდევი ის, რომ ერთი პირის საკუთრების უფლება თავისთავად ზეგავლენას ახდენს გარშემო მყოფებზე, საზოგადოების სხვა წევრებზე. სწორედ ამაზეა დაფუძნებული კანონმდებლის უფლებამოსილება (ან თუნდაც მისი კონსტიტუციური ვალდებულება), დაარეგულიროს საკუთრების სამართლებრივი მხარე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

„ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და ს----- სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

მოცემულ შემთხვევაში, მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაცული არ არის საზოგადოებრივი ინტერესების მოთხოვნასა და პირის ფუნდამენტური უფლების წარმოშობის (საკუთრების უფლება) მოთხოვნას შორის „სამართლიანი ბალანსი“. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუცია საკუთრებას გარკვეულ სოციალურ ფუნქციებს ანიჭებს. საკუთრების უფლების განხორციელებამ არ უნდა დაარღვიოს სხვათა

უფლებები და თავისუფლებები, ხოლო საკუთრებით სარგებლობა იმავდროულად უნდა ემსახურებოდეს საერთო კეთილდღეობას.

4.2.14. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.1} მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ- საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოსცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი

ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. ასეთი გამოკვლევის არარსებობის შემთხვევაში კი, სასამართლო შესაბამის მსჯელობას იმ მტკიცებულებებზე და გარემოებებზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებისა და გამოკვლევის საგანი არ ყოფილა- ვერ იქონიებს, რის გამოც სასამართლო უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ ქ. თბილისში, დი-----ი მდებარე უძრავ ნივთზე შპს „ს----- კ----- ა-----“-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 04.12.2003 წ. N7-030--79, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 12 იანვრის N 8-----06 გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 26 თებერვლის N8-----03 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შ----- ბ-----ის, ი----- ჩ-----ის (ა----- ჩ-----ის უფლებამონაცვლე), ბ----- კ-----ის, გ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება და შ----- ბ-----ის, ი----- ჩ-----ის (ა----- ჩ-----ის უფლებამონაცვლე), ბ----- კ-----ისა და გ----- ნ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად

ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ ქ. თბილისში, დი-----
-----ი მდებარე უძრავ ნივთზე შპს „ს----- კ----- ა-----“-ს
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი 04.12.2003 წ. N7-030--79, საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2011 წლის 12 იანვრის N 8-----06 გადაწყვეტილება, საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 26 თებერვლის N8-----03
გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უნდა დაევალოს
გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული და საქმისათვის სხვა
არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ,
კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი აქტი.

6. სასამართლო ხარჯები:

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის
შესაბამისად პალატა განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების
სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია
ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების
გამოტანის შემთხვევაშიც. პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეთა მიერ
სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო
საჩივარზე გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება უნდა
დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული
საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შ----- ბ-----ის, ი----- ჩ-----ის, ბ----- კ-----ისა და თ----- მ-----ის
სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგიის 2016 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს
ახალი გადაწყვეტილება;
3. შ----- ბ-----ის, ი----- ჩ-----ის, ბ----- კ-----ისა და თ----- მ-----ის
სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4

ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ ქ. თბილისში, დი-----ი მდებარე უძრავ ნივთზე შპს „ს----- კ----- ა-----“-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 04.12.2003 წ. N7-030--79; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 12 იანვრის N 8-----06 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 201- წლის 26 თებერვლის N8-----03 გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ხელახალი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ იმავე საკითხზე გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შ----- ბ-----ის, ი----- ჩ-----ის, ბ----- კ-----ისა და თ----- მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (100 ლარის) და სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის (150 ლარის), საერთო ჯამში 250 ლარის ანაზღაურების ვალდებულება;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე:
ერემაძე

მირანდა