



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი**

31 აგვისტო, 2018 წელი
ახალციხე

ქ.

ახალციხის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე შალვა მჭედლიშვილი
სხდომის მდივანი ქეთევან ინასარიძე

მოსარჩელე - გ-----

წარმომადგენლები - ა-----

მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ს რეგიონული
ოფისი;

წარმომადგენელი - ი-----;

მესამე პირი - სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნული სააგენტო

წარმომდგენელი - მ-----

მესამე პირი - ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომდგენელი - ე-----

დ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, გ-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში;
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ გ-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში;
- 1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ გ-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში.

მოსარჩელემ სარჩელი დაამყარა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით N 6-0-1-0--, მდებარე ქ.ა-----ე, თ-----ს ქუჩის ს----- არის გ-----ს საკუთრება და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში 2003 წლიდან.

სახელმწიფო საკუთრებად მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ნაწილი დარეგისტრირდა 2015 წელს რეგისტრაციის შესახებ N 8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, შემდეგ გადაეცა ა-----ს მუნიციპალიტეტს.

მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირდა გ-----ს მიწის ნაკვეთის ნაწილი მას შემდეგ, როდესაც ქუჩის რეგისტრაციაში ცვლილება შეიტანა მუნიციპალიტეტმა 2015 წლის 0----- გადაწყვეტილება 8----- რეგისტრაციის შესახებ 6-0-5-0--, შემდეგ გაიყო დიდი რეგისტრაცია და მოსარჩელის მიწის ნაკვეთს ფარავს 6-0-5-0-- განყოფი ქუჩა, რომლითაც მისი საკუთრება მიექცა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში როგორც ქუჩა, არადა მას აქვს საკუთრებაში როგორც კომერციული ობიექტის მიწის ნაკვეთი. მის მიერ შეტანილ განცხადებაზე შეჩედა სარეგისტრაციო წარმოება სკვერის და ქუჩის გადაფარვის გამო. მერიას მიმართა საჯარო რეესტრმა და ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიამ უარი განაცხადა ნაკვეთების კორექტირებაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი მიწის ნაკვეთი ნამდვილად მდებარეობს ნახაზით წარმოდგენილ ადგილას.

2.1. მოპასუხე - საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს ს-----ს რეგიონული ოფისმა სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ სცნო.

მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირმა ა-----ს მუნიციპალიტეტის შესაგებლით სარჩელი არ სცნო და მიუთითა, რომ საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი-ს 107-ე მუხლი ადგენს თუ რა წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია: ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. გ-----ს მიერ დღეის მდგომარეობით არსებულ სადაო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად დგინდება, რომ ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთი ს/კ 6-0-5-9-- ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიას საკუთრებაში გააჩნია აბსოლუტური სამართლებრივად სწორი წარმოების გზით, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახური მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართვის განხილვისას ვალდებული იყო გამოეკვლია ხდებოდა თუ არა მუნიციპალიტეტის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას სხვა პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის გადაფარვა/არსებობდა თუ არა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან. რეგისტრაციის პერიოდში საჯარო რეესტრის მხრიდან არ განხორციელებულა კანონით გათვალისწინებული ხარვეზის დადგენა, გამომდინარე აღნიშნულიდან არსებული საკითხი აკმაყოფილებდა კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, შესაბამისად დღეის მდგომარეობით ა-----ს მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გააჩნია ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქუჩა 4--- მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (სკვერი) (ს/კ 6-0-5-8--) და ქ. ა-----ეში თ-----ს ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 6-0-5-9--). ასევე აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107 მუხლით გათვალისწინებულ მუნიციპალიტეტზე მიკუთვნებულ ძირითად ქონებას, რომელიც არ შეიძლება განიხილებოდეს, როგორც კერძო საკუთრებაში დასარეგისტრირებელი ქონება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გარემოებათა ობიექტური სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, ცხადია, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, რადგან კანონის სრული დაცვით, მუნიციპალიტეტის საკუთრებას წარმოადგენს ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქუჩა N4--- მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (სკვერი) (ს/კ 6-0-5-8--) და ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 6-0-5-----).

მესამე პირმა სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნულმა სააგენტომ სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნული სააგენტოს ს-----ს მომსახურების ცენტრის უფროსის 2015 წლის 0----- ბრძანების საფუძველზე 2015 წლის 0----- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნულმა

სააგენტომ და ითხოვა სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ა-----ე, თ-----ს ქ. N--- მიმდებარედ, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (იხ.სფ.117).
- ბრძანება N1----- (იხ.სფ.118-119).
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.123).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.125-126).

3.1.2. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 22 დეკემბრის N2--- განკარგულების საფუძველზე დამტკიცდა სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1----- გადაწყვეტილება, ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქ. N--- მიმდებარედ არსებული 813.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სკვერი) (მიწის, უძრავი ქ-----ს) საკადასტრო კოდი 6-.0-.5-.8-- ქალაქ ა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ძირითადი (განუსხვისებელი) ქ-----ს სახით გადაცემის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქართველოს მთავრობის განკარგულება (იხ.სფ.128).

3.1.3. 2016 წლის 2-----ს ქალაქ ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა და ითხოვა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ა-----ე თ-----ს ქ. N--- მიმდებარედ, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა თვითმმართველი ქალაქის ა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2----- გადაწყვეტილება(იხ.სფ.129).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.130-131).

3.1.4. 2009 წლის 2----- ქალაქ ა-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა და ითხოვა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ა-----ე თ-----ს ქუჩა, ხოლო

**საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 2-----
გადაწყვეტილებით განხორციელდა ა-----ს მუნიციპალიტეტის
გამგეობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 2-----
გადაწყვეტილება(იხ.სფ.141).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.178-179).

**3.1.5. 2003 წლის 2-----ს ე-----მა უძრავი ქ-----ს ნასყიდობის
ხელშეკრულების საფუძველზე გ-----ს მიყიდა ქ. ა-----ე, თ-----
--ს ქ. N---ი მდებარე შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი 12 კვ.მ.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (იხ.სფ.27-28).

**3.1.6. 2003 წლის 1----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
გადაწყვეტილებით ქ.ა-----ე თ-----ს ქ. N--- ს----- მდებარე
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 12 კვ.მ.
აღირიცხა გ-----ს საკუთრებაში.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.სფ.30).

**3.1.7. 2018 წლის 0----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----
-----ს რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა გ-----მა და
მოითხოვა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გ-----ს განცხადება (იხ.სფ.103).

**3.1.8. 2018 წლის 1----- და 2018 წლის 2----- საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ს-----ს რეგიონულ ოფისმა წერილობით
მიმართა ა-----ს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს და
აცნობა, რომ გ-----ს მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი
ნახაზი ზედდებაა ა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში
რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ს.კ, 6-.0-.5-.9-- და 6-.0-.5-.8--.
მოსთხოვა, რომ განეხილათ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების
საკითხი.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 1----- წერილი (იხ.სფ.106).

3.1.9. 2018 წლის 2----- და 2----- ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ს რეგიონულ ოფისს აცნობა, რომ ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქ. N--- მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (სკვერი) ს.კ. 6-0-5-8--, ა-----ს მუნიციპალიტეტს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ შესაბამისად გადაეცა საკუთრებაში სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნული სააგენტოს N----- ბრძანების საფუძველზე. ასევე ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6-0-5-9--, ა-----ს მუნიციპალიტეტს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 107-ე მუხლის შესაბამისად წარმოადგენს მუნიციპალიტეტზე მიკუთვნებულ ქონებას, შესაბამისად არ განიხილა მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიის 2----- წერილი (იხ.სფ.107).

3.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 3----- -- გადაწყვეტილებით გ-----ს სარეგისტრაციო განცხადებაზე ს.კ.6-0-5-9-- და ს.კ. 6-0-5-8-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3----- გადაწყვეტილება (იხ.სფ.24).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანე

საქართველოს კონსტიტუცია

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია.

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, ინდივიდუალურ 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.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2015 წლის 1-----, გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2----- და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 2----- გადაწყვეტილება გ-----ს მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან

დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. იმავე მუხლის "ი" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ხსენებული საკანონმდებლო აქტის მე-3 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო.

სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონისმიერი პირობა რეგლამენტირებულია საქართველოს კანონმდებლობით, ესენია: ა) გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და ბ) ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავდნენ მის უფლებას. ერთ-ერთი ამ პირობის არარსებობისას წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილება გამოირიცხება. აღნიშნული პირობების კონკრეტული გამოვლინებაა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, რომლითაც აღძრული სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელეს შეუძლია მიაღწიოს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, რომელიც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას და შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის ან პირების მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა სადავო აქტით. სასამართლო მიუთითებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დარღვევის არსებობა-არარსებობის საკითხის დადგენის მნიშვნელობაზე. კერძოდ, კანონიერი ინტერესის არსებობა გულისხმობს როგორც კანონით, ისე კანონქვემდებარე აქტით დაცულ უფლებებს და ინტერესებს, ანუ მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ასევე სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენების ფაქტი სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

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

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2003 წლის 2-----ს ე-----მა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ-----ს მიყიდა ქ. ა-----ე თ-----ს ქ. N---ი მდებარე შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი 12 კვ.მ.

ასევე დადგენილია, რომ 2003 წლის 1-----საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით ქ.ა-----ე თ-----ს ქ. N---ს-----მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი 12 კვ.მ. აღირიცხა გ-----ს საკუთრებაში.

დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნული სააგენტოს ს-----ს მომსახურების ცენტრის უფროსის 2015 წლის 0-----ბრძანების საფუძველზე 2015 წლის 0-----საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნულმა სააგენტომ და ითხოვა სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ა-----ე თ-----ს ქ. N---მიმდებარედ, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 22 დეკემბრის N2---განკარგულების საფუძველზე დამტკიცდა სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1-----გადაწყვეტილება, ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქ. N---მიმდებარედ არსებული 813.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სკვერი) (მიწის, უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 6-0-5-8-- ქალაქ ა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახით გადაცემის შესახებ.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 2-----ს ქალაქ ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა და ითხოვა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ა-----ე თ-----ს ქ. N--- მიმდებარედ, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა თვითმმართველი ქალაქის ა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ 2009 წლის 2----- ქალაქ ა-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა და ითხოვა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ა-----ე თ-----ს ქუჩა, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 2----- გადაწყვეტილებით განხორციელდა ა-----ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ 2018 წლის 0----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ს რეგიონულ ოფისს განცხადებით მიმართა მოსარჩელე გ-----მა და მოითხოვა 2003 წლის 1----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით ქ.ა-----ე თ-----ს ქ. N--- - ს----- მდებარე 12 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

ასევე დადგენილია, რომ 2018 წლის 1----- და 2----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ს რეგიონულ ოფისმა წერილობით მიმართა ა-----ს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს და აცნობა, რომ გ-----ს მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ზედდებაა ა-----ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ს.კ. 6-0-5-9-- და 6-0-5-8--. მოსთხოვა, რომ განეხილათ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი. 2018 წლის 2----- და 2----- ა-----ს მუნიციპალიტეტის მერიამ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ს რეგიონულ ოფისს აცნობა, რომ ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქ. N--- მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (სკვერი) ს.კ. 6-0-5-8--, ა-----ს მუნიციპალიტეტს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ შესაბამისად გადაეცა საკუთრებაში სსიპ სახელმწიფო ქ-----ს ეროვნული სააგენტოს N----- ბრძანების საფუძველზე. ასევე ქ. ა-----ეში, თ-----ს ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთი ს.კ. 6-0-5-9--, ა-----ს მუნიციპალიტეტს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 107-ე მუხლის შესაბამისად წარმოადგენს მუნიციპალიტეტზე მიკუთვნებულ ქონებას, შესაბამისად არ განიხილა მიწის ნაკვეთის

საზღვრების კორექტირების საკითხი.

ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 3-----
----- გადაწყვეტილებით გ-----ს სარეგისტრაციო
განცხადებაზე ს.კ.6-0-5-9-- და ს.კ. 6-0-5-8-- საკადასტრო კოდით
რეგისტრირებულ უძრავ ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა
ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებებზე, რომ 2003 წლის 2-----
ს ე-----მა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების
საფუძველზე გ-----ს მიყიდა ქ. ა-----ე თ-----ს ქ. N---ი მდებარე
შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი 12 კვ.მ., რომელიც დაირეგისტრირა
შესაბამის ორგანოში. უდავოა, რომ დაუშვებელია ნებისმიერი ჩარევა,
რომელიც რაიმე სახით პირს უზღუდავს საკუთრების უფლებას.

ამასთან მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურის მიწის (უძრავი
ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით გ-----ზე საკუთრების
უფლებით აღრიცხულია ქ. ა-----ე თ-----ს ქ. N---ი მდებარე მიწის
ნაკვეთი 12 კვ.მ.

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

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული სამართლებრივი ნორმით
უზრუნველყოფილ იქნა ისეთი საფრთხის თავიდან აცილება, რაც
შესაძლებელია დამდგარიყო ერთი და იმავე უძრავ ქონებაზე (მიწის ნაკვეთზე)
სხვადასხვა სუბიექტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თვალსაზრისით.
კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ-----ს საკუთრებად
მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაციის დროს სახეზე არ იყო მომიჯნავე
მიწის ნაკვეთთან ზედდება.

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

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც
განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის

სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია მხედველობაში ვერ იქნება მიღებული იმ ვითარებაში როცა სადავოა მათი კანონიერება.

წარმოდგენილი მასალებით დადგენილია, რომ გ----- წარმოადგენს ქ. ა-----ე თ-----ს ქ. N---ი მდებარე უძრავი ქ-----ს, 12 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ №ბს-367-363 გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის საწინააღმდეგოდ გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელ რეგისტრაციას გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი.

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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან.

„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.

მითითებული საკანონმდებლო აქტის 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;

ამავე საკანონმდებლო აქტის 21-ე მუხლით წარმოდგენილია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევები, რომლის „დ„ პუნქტის შესაბამისად დადგენილია, რომ სარეგისტრაციო წარმოება უნდა შეჩერდეს თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

განსახილველ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებთან, შეაჩერა ადმინისტრაციული წარმოება და ადმინისტრაციულ ორგანოს კორექტირების მოთხოვნით, რაზედაც მიიღო უარი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება მიიღო საქმის არსებითი ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე შემდეგ გარემოებათა გამო: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს წესებს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობისათვის, რომლის 1-ლი მუხლით დადგენილია, ეს კოდექსი განსაზღვრავს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის და განცხადების განხილვის, ადმინისტრაციული გარიგების მომზადების, დადებისა და შესრულების წესს. კოდექსის მიზანია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადამიანის უფლებების და თავისუფლებების, საჯარო ინტერესებისა და კანონის უზენაესობის დაცვა.

ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს წინასწარი გამოკვლევის გარეშე უარი განაცხადოს მის უფლებამოსილებაში შემავალ საკითხზე განცხადების ან შუამდგომლობის მიღებაზე იმ საფუძველით, რომ ეს განცხადება ან შუამდგომლობა დაუშვებელი ან დაუსაბუთებელია. დაინტერესებული მხარე ვალდებულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით ითანამშრომლოს

ადმინისტრაციულ ორგანოსთან ადმინისტრაციული წარმოებისას.

განსახილველ საქმეში მოსარჩელის უფლება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია 2003 წლიდან. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ არაერთხელ განმარტა საკითხი მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით (სასამართლოს ერთ-ერთი განჩინება საქმე №ბს-367-363(კ-12)). სასამართლომ მიუთითა, რომ 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 აღინიშნა, რომ რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, აღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე დგინდება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობის შესახებ, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში გ-----ს სახელზე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების საფუძველზე ზედდების გამო ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერებამდე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო შეემოწმებინა მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონშესაბამისობა. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტიდან არ ირკვევა ამგვარი მსჯელობის შედეგად გადაწყვეტილების მიღების შესახებ. ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია, ხომ არ ჰქონდა ადგილი ისეთ შემთხვევას, როდესაც, მესამე პირის მხარის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ დროულად არ დააფიქსირა გ-----ს უკვე რეგისტრირებულ საკუთრებასთან არსებული ზედდება, რასაც შედეგად მოჰყვა ამავე ნივთზე

ახალი მესაკუთრის აღრიცხვა, ხოლო მეორე შემთხვევაში პირველი მესაკუთრის სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტება და მესაკუთრის უფლებების რეალიზაცია შეუძლებელი გახდა, რადგან ნივთზე ახალი მესაკუთრე ისე დარეგისტრირდა, რომ წინა მესაკუთრეს არ დაუკარგავს საკუთრების უფლება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებაა თავისი ინიციატივით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების საფუძველზე გადასინჯოს მის მიერ გამოცემული კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, აღნიშნული უზრუნველყოფს საჯარო წესრიგის დაცვას. ეს უფლებამოსილება აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას წარსულში გამოცემული აქტების გადასინჯვის მეშვეობით, მათი უკანონობის დადგენის შემთხვევაში სახელმწიფოში აღადგინოს სამართლიანი და კანონიერი საჯარო მმართველობის სტანდარტი, რომელიც ამ აქტის ძალაში ყოფნით, მისი შედეგების შესაძლო აღსრულებით იგნორირებული, უგულვებელყოფილი ან დარღვეულია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ა-----ს სარეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის დროს ჰქონდა რა რეგლამენტით გათვალისწინებული უფლებამოსილება და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ვალდებულება, არ გამოუკვლევიან და სათანადოდ არ შეუფასებია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სახეზეა ერთი და იგივე მიწის ნაკვეთის ფართზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ჩაეტარებინა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება და გადაემოწმებინა მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამომცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავსე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამომცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამომცემა ამ კოდექსის 32-ე 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული

ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. რის გამოც სახეზეა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ამდენად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის სამსახურის 2015 წლის 1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრაციის სამსახურის 2016 წლის 2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ გ-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში, რომლითაც დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად კოდით 6-0-5-8--, მისი მიწის ნაკვეთის ნაწილი უკანონოდ. ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, გ-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში, რომლითაც დარეგისტრირდა მუნიციპალიტეტის საკუთრებად კოდით 6-0-5-0-- (გაყოფის შემდეგ დღევანდელი კოდი 6-0-5-9--).

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ წინასწარ არის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 200 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელე გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ოდენობი.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ს-----ს რეგიონულ ოფისს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-13, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 1----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, გ-----
-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში;
- 2.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ გ-----
-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში;
- 2.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 2----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ გ-----
-----ს მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში.
3. მოსარჩელე გ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით.
4. დაეკისროს მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ს-----ს რეგიონალურ ოფისს მოსარჩელე გ-----ს სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), ახალციხის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ქ. ახალციხე, მეზღვრის ქ. №62) მეშვეობით;

მოსამართლე:

შალვა

მჭედლიშვილი